PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEXTA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI

CNPJ nº 28.729.197/0001-13

NO MONTANTE DE ATÉ

R$ 330.000.027,00

(trezentos e trinta milhões e vinte e sete reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2021/055, em 29 de setembro de 2021
Código ISIN das Cotas: BRCVBICTF001 - Código de Negociação das Cotas na B3: CVBI

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI** ("**Fundo**"), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (**"Administrador"**), está realizando uma distribuição pública de até 3.267.327 (três milhões, duzentas e sessenta e sete mil, trezentas e vinte e sete) cotas (**"Novas Cotas"**) sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme adiante definido), integrantes da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (**"Oferta"** ou **"Oferta Pública"** e **"Emissão"**, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 101,00 (cento e um reais) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de até R$ 330.000.027,00 (trezentos e trinta milhões e vinte e sete reais) sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) eventualmente emitidas, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (conforme abaixo definidas) (**"Montante Inicial da Oferta"**).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 297.030 (duzentas e noventa e sete mil e trinta) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 30.000.030,00 (trinta milhões e trinta mil reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas pelo Administrador. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA" NA PÁGINA 70 DESTE PROSPECTO**.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 65.999.965,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais), correspondente a até 653.465 (seiscentas e cinquenta e três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("**Cotas do Lote Adicional**"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta (**"Opção de Lote Adicional"**) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Salvo exceções descritas na Seção "*4. Termos e Condições da Oferta*" na página 63 deste Prospecto, cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.100,00 (dez mil e cem reais) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de cotas do Fundo.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme adiante definido) da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme definidos neste Prospecto) e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. NÃO SERÁ ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS.

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

133 DESTE PROSPECTO.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do BRL X – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital São Paulo, sob o nº 1.964.080, em 19 de setembro de 2017 ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"). Posteriormente, (i) em 20 de março de 2019 foi celebrado o "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do BRL X – Fundo de Investimento Imobiliário" que, entre outras matérias, alterou a denominação do Fundo para "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Crédito"; (ii) em 10 de maio de 2019, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual foi aprovada, entre outras matérias, a alteração da denominação do Fundo para a sua atual, a saber, "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI"; (iii) em 25 de agosto de 2020, foi celebrado o "Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI" que, dentre outras matérias, alterou o regulamento do Fundo de forma a prever a redução da taxa de gestão e exclusão da taxa de performance do Fundo; e (iv) em 25 de novembro de 2020, foi realizado ato do administrador de ratificação do termo de apuração da consulta formal realizado em 29 de outubro de 2020 que, dentre outras matérias, aprovou a versão vigente do Regulamento (**"Regulamento"**).

Nos termos do artigo 18 do Regulamento, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta Pública, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), respeitado o direito de preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Cotas. A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada por meio de ato do administrador realizado em 14 de setembro de 2021 e registrado em 15 de setembro de 2021 junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 2.047.794 (**"Ato do Administrador"**). Posteriormente, em 19 de outubro de 2021 foi celebrado novo ato do Administrador, que rerratificou as informações da Oferta e estabeleceu valor de desconto de 2,8753% (dois inteiros e oito mil setecentos e cinquenta e três décimos de milésimo por cento) sobre o Preço de Emissão, o qual foi registrado em 20 de outubro de 2021 perante o 7º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.049.644 ("**Novo Ato do Administrador**" e, em conjunto com o Ato do Administrador, os "**Atos do Administrador**").

A Oferta Pública será realizada no Brasil, 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 endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (**"Coordenador Líder"** ou **"XP Investimentos"**), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta (**"Participantes Especiais"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3; e **(ii)** negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa e discricionária pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2.010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, contratada pela Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 ("**Gestor**").

O Fundo foi registrado na CVM em 11 de outubro de 2017, sob o código 0317078. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/055, em 29 de setembro de 2021, nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 400. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor (**"Código ANBIMA"**).

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. 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 ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 107 A 134 DESTE PROSPECTO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA OU DO FUNDO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 137 A 143

DESTE PROSPECTO.

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

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 NOVAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APURAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APURAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO 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 DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

COORDENADOR LÍDER

GESTOR | **ADMINISTRADOR** | **ASSESSOR LEGAL DO GESTOR** | **ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER**

A data deste Prospecto Definitivo é 17 de novembro de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 1

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA 19

2. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRI ... 41

Base Legal 43
Público Alvo 43
Objeto 43
Duração 43
Política de Investimentos 43
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços 47
Taxa de Administração Total 47
Taxa de Administração e Custódia 47
Taxa de Gestão 48
Taxa de Escrituração 48
Perfil do Administrador 48
Perfil do Coordenador Líder 48
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos 49
Perfil do Gestor 50
Sumário da Experiência do Gestor por setor 51
Sumário da Experiência do Gestor por localização geográfica 51
Sumário da Experiência do Gestor por veículo de investimento 52
Principais Fatores de Risco do Fundo 55
1) Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo 55
2) Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo 55
3) Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo 55
4) Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento 56
5) Risco de potencial conflito de interesse 56

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 59

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 63

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta 65
Posição Patrimonial antes da Oferta 65
A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte: 65
Posição Patrimonial após a Oferta 65
Histórico das Negociações 66
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo 67
Primeira emissão 67
Segunda emissão 67
Terceira emissão 68
Quarta emissão 68
Quinta emissão 68
Características da Oferta 69
A Oferta 69
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas 69

Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta ...70
Lote Adicional 70
Lote Suplementar 70
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada 70
Regime de distribuição das Novas Cotas 71
Direito de Preferência 72
Preço de Emissão 73
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída 73
Forma de Subscrição e Integralização 73
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo 74
Aprovação Existente de Conflito de Interesses – Consulta Formal 2020 74
AGC de Conflito de Interesses 75
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas 78
Público Alvo 78
Destinação dos recursos 79
Período de Colocação 80
Procedimento de Alocação 80
Plano de Distribuição 81
Oferta Não Institucional 83
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional 85
Oferta Institucional 86
Critério de Colocação da Oferta Institucional 87
Disposições Comuns ao Direito de Preferência,
à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 87
Alocação e Liquidação da Oferta 88
Formador de Mercado 90
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação,
suspensão e cancelamento da Oferta 90
Negociação e Custódia das Novas Cotas no
Mercado Negociação no Mercado 92
Inadequação de investimento 92
Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3 93
Contrato de Distribuição 93
Condições Precedentes da Oferta 93
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais 97
Data de Liquidação 98
Instituições Participantes da Oferta 98
Cronograma indicativo da Oferta 99
Obtenção de informações e documentos referentes à Oferta 100
Demonstrativo dos custos da Oferta 101
Outras informações 102
Informações periódicas do Fundo 103
Demonstrações Financeiras do Fundo 104
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 104
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 104
Regulamento 105

5. FATORES DE RISCO 107

Riscos de mercado 109
Fatores macroeconômicos 109
Demais riscos macroeconômicos 110
Riscos referentes aos impactos causados por surtos,
epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 110

Riscos institucionais 110
Risco de crédito 111
Riscos relacionados à liquidez 112
Risco da marcação a mercado 112
Riscos tributários 113
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 113
Riscos de alterações nas práticas contábeis 113
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 114
Risco jurídico 114
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 115
Risco de desempenho passado 115
Risco decorrente de alterações do Regulamento 115
Risco decorrente da possibilidade da entrega
de ativos do Fundo em caso de liquidação deste 115
Riscos de prazo 115
Risco de concentração da carteira do Fundo 115
Risco de desenquadramento passivo involuntário 116
Risco de disponibilidade de caixa 116
Risco relativo à concentração e pulverização 116
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 116
Risco operacional 117
Risco de potencial conflito de interesse 117
Risco decorrente da não obrigatoriedade
de revisões e/ou atualizações de projeções 118
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo 119
Risco de governança 119
Risco relativo às novas emissões 119
Risco de restrição na negociação 120
Risco relativo à não substituição do Administrador,
do Gestor ou do Custodiante 120
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos 120
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na
Política de Investimento 120
Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador
na tomada de decisões de investimento 120
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e
às companhias securitizadoras 121
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo 121
Risco do investimento nos Ativos de Liquidez 122
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo 122
Riscos relativos ao setor imobiliário 122
Risco imobiliário 123
Risco de regularidade dos imóveis 123
Risco de sinistro 123
Risco de desapropriação 123
Risco do incorporador/construtor 124
Risco de vacância 124
Risco de desvalorização dos imóveis 124
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 124
Riscos ambientais 124
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento 125
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo 126
Risco relacionado à aquisição de imóveis 126

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis 126
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis 126
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos 127
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário 127
Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público 127
Risco de desastres naturais e sinistro 127
Riscos relacionados à regularidade de área construída 128
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") 128
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários 129
Propriedade das Cotas e não dos Ativos 129
Riscos de despesas extraordinárias 129
Não existência de garantia de eliminação de riscos 129
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido 129
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital 130
Risco de Execução das garantias atreladas aos Ativos 130
Risco regulatório 130
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH 131
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos. 131
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária .. 131
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo 131
A importância do Gestor 132
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 132
Risco de uso de derivativos 132
Riscos relativos à Oferta 132
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta 132
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta 132
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 133
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 133
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 133
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta 134
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos 134
Demais riscos 134
Informações contidas neste Prospecto 134

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 137

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 139
A) IOF/Títulos 139
B) IOF/Câmbio 139
C) IR 140
(i) Cotistas residentes no Brasil 140

(ii) Cotistas residentes no exterior 141
Tributação aplicável ao Fundo 142
A) IOF/Títulos 142
B) IR 142
C) Outras considerações 142

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 145

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder 147
Relacionamento do Administrador com o Gestor 147
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 147
Relacionamento do Administrador,
Gestor e Coordenador Líder com o Escriturador 148
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder 148
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador 148
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor 148

8. ANEXOS 149

ANEXO I Regulamento do Fundo 151

ANEXO II Ato do Administrador que aprovou a Oferta 215

ANEXO III Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 225

ANEXO IV Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 229

ANEXO V Estudo de Viabilidade 233

ANEXO VI Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472 267

ANEXO VII Ata do Novo Ato do Administrador 275

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo. Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento:

"Administrador"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, inscrita no CNPJ sob o n° 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
"AGC de Conflito de Interesses"	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas convocada em 20 de agosto de 2021, a ser realizada por meio de consulta formal, nos termos do artigo 41 do Regulamento, para deliberar pela ratificação da realização pelo Fundo das Operações Conflitadas (conforme abaixo definido), conforme já aprovada na Consulta Formal 2020, nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, bem como aprovar os critérios de elegibilidade relacionados a referidas operações. O resultado da referida assembleia será divulgado será divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: http:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI",

	clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.
"Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"	100 (cem) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.100,00 (dez mil e cem reais), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 85 deste Prospecto, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 70 deste Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
"Ativos"	Significa os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto.
"Ativos Alvo"	Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará recursos, de acordo com o seu Regulamento, quais sejam: (a) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.
"Ativos de Liquidez"	Significam, nos termos do Regulamento: a) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis; c) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no país; e d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

"Ato do Administrador"	Ato particular do Administrador realizado em 14 de setembro de 2021 e registrado em 15 de setembro de 2021 junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 2.047.794, por meio do qual foram deliberadas e aprovadas a Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).
"Atos do Administrador"	O Ato do Administrador e o Novo Ato do Administrador, quando referidos em conjunto.
"Auditor Independente"	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Carta Convite"	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.
"COFINS"	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão

	colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.
"Comunicado de Resultado da Alocação"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
"Condições Precedentes"	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes" na página 93 deste Prospecto.
"Consulta Formal 2020"	A Assembleia Geral Extraordinária, convocada pelo Administrador em 09 de outubro de 2020, em conformidade com o disposto pelo artigo 21 do Instrução CVM 472, e realizada por meio de consulta formal aos Cotistas (Consulta Formal aos Cotistas nº 02/2020), cuja votação foi apurada em 29 de outubro de 2020, na qual foram aprovadas, por cotistas representando 33,30% e 32,69% das cotas em circulação do Fundo, respectivamente, dentre outras matérias, a (i) aquisição e/ ou venda, no mercado primário ou secundário, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários, cujos titulares ou cedentes dos créditos imobiliários sejam fundos administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, ou ainda pessoas a eles ligadas, durante o prazo de duração do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e a (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, em especial, mas não limitado aos fundos listados no termo de apuração da referida consulta formal, durante o prazo de duração do Fundo, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução CVM 472 (Operações Conflitadas).

	A referida assembleia não aprovou os critérios de elegibilidade para aquisição das Operações Conflitadas, de modo que esta definição será realizada na AGC de Conflito de Interesses, conforme acima definida. **Para maiores informações sobre a ausência de definição dos critérios de elegibilidade, bem como dos riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 117 deste Prospecto.**
"Contrato de Distribuição"	Significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 6ª Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI"*, celebrado em 13 de setembro de 2021 entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, bem como seus eventuais aditamentos, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas das emissões anteriores do Fundo e as Novas Cotas).
"Cotas da Primeira Emissão"	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
"Cotas da Segunda Emissão"	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
"Cotas da Terceira Emissão"	São as cotas objeto da terceira emissão do Fundo.
"Cotas da Quarta Emissão"	São as cotas objeto da quarta emissão do Fundo.
"Cotas da Quinta Emissão"	São as cotas objeto da quinta emissão do Fundo.
"Cotas do Lote Adicional"	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R$ 65.999.965,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais), correspondentes a até 653.465 (seiscentas e cinquenta e

	três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas".
"Cotistas"	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo (incluindo os Investidores que venham a adquirir as Novas Cotas de emissão do Fundo).
"CRI"	São os certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"CSLL"	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"	27 de outubro de 2021.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 99 deste

	Prospecto, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 99 deste Prospecto Definitivo.
"Desenquadramento Passivo Involuntário"	Significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade do Administrador e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
"DDA"	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Direito de Preferência"	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
"Distribuição Parcial"	Será a distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 70 deste Prospecto Definitivo.
"Documentos da Oferta"	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da

	Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
"Encargos do Fundo"	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
"Emissão" ou "Sexta Emissão"	A 6ª (sexta) Emissão de Cotas do Fundo.
"Emissões Autorizadas"	Significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total de, no máximo, R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), conforme previsto no artigo 18 do Regulamento.
"Escriturador"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"Estudo de Viabilidade"	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,32946973689, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
"FII"	Significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472.
"Formador de Mercado"	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

"Fundo"	**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRI**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 28.729.197/0001-13.
"Gestor" ou "VBI"	**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, ou outro que venha a substituí-lo.
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 516"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 555"	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Investidores"	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
"Investidores Institucionais"	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R$ 1.000.001,00 (um milhão e um reais), que equivale à quantidade mínima de 9.901 (nove mil, novecentas e uma) Novas Cotas, em qualquer caso,

	residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.900 (nove mil e novecentas) Novas Cotas.
"Investimentos Temporários"	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IR"	Imposto de Renda.
"IRPJ"	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.727/08"	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
"Lei nº 12.024/09"	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"Limite de Concentração"	Conforme o artigo 3º, inciso (iii) do Regulamento, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI.
"Montante Inicial da Oferta"	Montante inicial de R$ 330.000.027,00 (trezentos e trinta milhões e vinte e sete reais), correspondente a, inicialmente, 3.267.327 (três milhões, duzentas e sessenta e sete mil, trezentas e vinte e sete) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
"Montante Mínimo da Oferta"	O volume mínimo da Oferta será de R$ 30.000.030,00 (trinta milhões e trinta mil reais), correspondente a 297.030 (duzentas e noventa e sete mil e trinta) Novas Cotas.
"Novas Cotas"	Inicialmente, 3.267.327 (três milhões, duzentas e sessenta e sete mil, trezentas e vinte e sete) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
"Novo Ato do Administrador"	O "*Ato do Administrador para Rerratificação da Aprovação da Oferta Primária da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI*", celebrado em 19 de outubro de 2021, que retificou as informações da Oferta e estabeleceu valor de desconto de 2,8753% (dois inteiros e oito mil setecentos e cinquenta e três décimos de milésimo por cento) sobre o Preço de Emissão, o qual foi registrado em 20 de outubro de 2021 perante o 7º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.049.644.
"Oferta" ou "Oferta Pública"	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.

"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"Operações Conflitadas"	Significam a (i) aquisição e/ ou venda, no mercado primário ou secundário, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujos titulares ou cedentes dos créditos imobiliários sejam fundos administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, ou ainda pessoas a eles ligadas; e a (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, em especial, mas não limitado aos fundos listados no termo de apuração da Consulta Formal 2020 (conforme acima definido).
"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pedido de Subscrição"	Significa o pedido de subscrição das Novas Cotas, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem como por Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R$ 1.000.001,00 (um milhão e um reais). Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
"Período de Colocação"	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas

	Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Subscrição"	Significa o período compreendido entre 27 de outubro de 2021 e 25 de novembro de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 99 deste Prospecto.
"Período de Exercício do Direito de Preferência"	O período compreendido entre os dias 27 de outubro de 2021 e 10 de novembro de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 69 deste Prospecto.
"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.
"Pessoas Vinculadas"	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a

	elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO**.
"PIS"	Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 81 deste Prospecto.
"Política de Investimento"	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção "2. Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI - Política de Investimento", na página 43 deste Prospecto.
"Preço de Emissão"	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R$ 101,00 (cento e um reais).
"Procedimento de Alocação"	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um

	terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO.**
"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"	O "*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Sexta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI*".
"Público Alvo"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem na política de investimento do Fundo, a saber, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada em ato do administrador de ratificação do termo de apuração da consulta formal realizado em 29 de outubro de 2020.
"Reserva de Contingência"	Significa a reserva que pode ser constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo.
"Resolução CVM 11"	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.

<table>
<tr><td>“Resolução CVM 30”</td><td>Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.</td></tr>
<tr><td>“Resolução CVM 35”</td><td>Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.</td></tr>
<tr><td>“Taxa de Administração e Custódia”</td><td>A Taxa de Administração e Custódia incide sobre o Patrimônio Líquido (PL) do Fundo, de forma escalonada e regressiva em relação ao seu aumento, conforme a tabela abaixo, sendo devida sempre a quantia mínima de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigida anualmente pelo IPCA, ou outro índice que venha a substitui-lo, calculada diariamente.
<table>
<tr><td colspan="2">Taxa de Administração e Custódia</td></tr>
<tr><td>PL do Fundo</td><td>Taxa Adm sobre o PL</td></tr>
<tr><td>De 0 a R$500 mm</td><td>0,150%</td></tr>
<tr><td>De 500 mm a R$ 1 bi</td><td>0,130%</td></tr>
<tr><td>Acima de R$ 1 bi</td><td>0,100%</td></tr>
</table>
Cada um dos percentuais referidos na tabela acima será aplicado à sua respectiva faixa de Patrimônio Líquido.</td></tr>
<tr><td>“Taxa de Administração Total”</td><td>A Taxa de Administração Total será composta pelo (i) valor equivalente a Taxa de Administração devida ao Administrador, acrescida (ii) do valor equivalente à Taxa de Gestão devida ao Gestor, acrescida (iii) do valor equivalente à Taxa de Escrituração.
<table>
<tr><td colspan="2">Taxa de Administração Total</td></tr>
<tr><td>PL do Fundo</td><td>Taxa sobre o PL</td></tr>
<tr><td>De 0 a R$500 mm</td><td>1,10%</td></tr>
<tr><td>De R$500 mm a R$ 1 bi</td><td>1,08%</td></tr>
<tr><td>Acima de R$ 1 bi</td><td>1,05%</td></tr>
</table>
Cada um dos percentuais referidos na tabela acima será aplicado à sua respectiva faixa de Patrimônio Líquido.</td></tr>
</table>

"Taxa de Escrituração"	Equivalerá a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o PL do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA ou outro índice que venha a substitui-lo, calculado diariamente.
"Taxa de Gestão"	O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Gestão correspondente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o PL do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "5. Fatores de Risco" nas páginas 107 a 134 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização para a Emissão	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados nos Atos do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R$ 330.000.027,00 (trezentos e trinta milhões e vinte e sete reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade de Novas Cotas da Oferta	Inicialmente, até 3.267.327 (três milhões, duzentas e sessenta e sete mil, trezentas e vinte e sete) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo referido montante ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 70 deste Prospecto.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R$ 30.000.030,00 (trinta milhões e trinta mil reais), correspondente a 297.030 (duzentas e noventa e sete mil e trinta) Novas Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
AGC de Conflito de Interesses	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas convocada em 20 de agosto de 2021, a ser realizada por meio de consulta formal, nos termos do artigo 41 do Regulamento, para deliberar pela ratificação da realização pelo Fundo das Operações Conflitadas (conforme abaixo definido), conforme já aprovada na

	Consulta Formal 2020, nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, bem como para aprovar os critérios de elegibilidade relacionados a referidas operações. O resultado da referida assembleia será divulgado será divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: http:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.
Consulta Formal 2020	A Assembleia Geral Extraordinária, convocada pelo Administrador em 09 de outubro de 2020, em conformidade com o disposto pelo artigo 21 do Instrução CVM 472, e realizada por meio de consulta formal aos Cotistas (Consulta Formal aos Cotistas nº 02/2020), cuja votação foi apurada em 29 de outubro de 2020, na qual foram aprovadas, por cotistas representando 33,30% e 32,69% das cotas em circulação do Fundo, respectivamente, dentre outras matérias, a (i) aquisição e/ ou venda, no mercado primário ou secundário, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujos titulares ou cedentes dos créditos imobiliários sejam fundos administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, ou ainda pessoas a eles ligadas, durante o prazo de duração do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e a (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, em especial, mas não limitado aos fundos listados no termo de apuração da referida consulta formal, durante o prazo de duração do Fundo, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução CVM 472 (Operações Conflitadas). A referida assembleia não aprovou os critérios de elegibilidade para aquisição das Operações Conflitadas, de modo que esta definição será realizada na AGC de Conflito de Interesses, conforme acima definida. **Para maiores informações sobre a ausência de definição dos critérios de elegibilidade, bem como dos riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 117 deste Prospecto.**
Destinação dos recursos	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos

	provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Ativos, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 79 deste Prospecto.
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da

	responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
Preço de Emissão por Nova Cota	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R$ 101,00 (cento e um reais).
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação do Direito de Preferência.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, incluindo eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.
Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. O Cotista ou o terceiro cessionário, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor poderão, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Cotista, o terceiro cessionário ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição,

	exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta ou Cotistas, conforme o caso. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. **Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 70 deste Prospecto. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E CONSEQUENTE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA" NA PÁGINA 132 DESTE PROSPECTO**.
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às

	Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "4. Termos e Condições da Oferta" na página 63 e seguintes deste Prospecto. Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R$ 1.000.001,00 (um milhão e um reais), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.
Opção de Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até R$ 65.999.965,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais), correspondentes a até 653.465 (seiscentas e cinquenta e três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.
Lote Suplementar	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
Operações Conflitadas	Significam a (i) aquisição e/ ou venda, no mercado primário ou secundário, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários, cujos titulares ou cedentes dos créditos imobiliários sejam fundos administrados pelo

	Administrador e/ou geridos pelo Gestor, ou ainda pessoas a eles ligadas; e a (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, em especial, mas não limitado aos fundos listados no termo de apuração da Consulta Formal 2020 (conforme acima definido).
Direito de Preferência	Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 0,32946973689, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência" na página 72 deste Prospecto.**
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO**

	SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO.
Período 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.
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 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 81 deste Prospecto.**
Pedido de Subscrição	Pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como por Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R$ 1.000.001,00 (um milhão e um reais), observado, em ambos os casos, a Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
Período de Subscrição	O período compreendido entre os dias entre os dias 27 de outubro de 2021 e 25 de novembro de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 99 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo 2.287.129 (dois milhões duzentas e oitenta e sete mil, cento e vinte e nove) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 83 e seguintes deste Prospecto.**
Critério de Colocação 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 a 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos

	Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. 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 e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição. Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo. A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais

	arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**.
Oferta Institucional	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 86 deste Prospecto. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O**

	PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário**. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 87 deste Prospecto Definitivo.**
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção "Direito de Preferência" na página 72 deste Prospecto. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas da Emissão 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 e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO**.
Taxa de ingresso e de saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores. A Oferta não contará com taxa de distribuição primária.
Escriturador	Será o Administrador, conforme qualificação acima.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 15 de setembro de 2021.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação

	de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.
Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação da Oferta	Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R$ 1.000.001,00 (um milhão e um reais), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente

	à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais pelo Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional. A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472. Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, ou dos Investidores, dos Cotistas e/ou da 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 respectiva Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

	Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. **Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 88 deste Prospecto Preliminar**.
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta,

	do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor ou Cotista, conforme o caso, está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20

	da Instrução CVM 400, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotistas, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista, conforme o caso, silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotistas, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. **Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 90 deste Prospecto.**

Público Alvo	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	100 (cem) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.100,00 (dez mil e cem reais), e observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 85 deste Prospecto, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 70 deste Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta. Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes" na página 93 deste Prospecto.
Inadequação de investimento	O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos,

	incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 107 a 134 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.
Fatores de Risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 107 A 134 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 102 deste Prospecto.

2. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRI

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 151). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

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

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRI**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público Alvo

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

Objeto

O Fundo tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração previstos na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

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

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Política de Investimentos

O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar.

A carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo será gerida pelo Gestor, que observará o Regulamento, o contrato de gestão e a legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código ANBIMA. O Gestor deverá observar também o enquadramento da sua carteira conforme os seguintes parâmetros:

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

(b) os Ativos Alvo do Fundo compreendem: (a) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e g) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor ("Ativos Alvo").

(c) no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI ("Limite de Concentração");

(d) o Limite de Concentração será verificado pelo Gestor e fiscalizado pelo Administrador na data de aquisição dos respectivos Ativos Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário o disposto no Regulamento será aplicável;

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

(f) as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez:

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

(ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

(iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e

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

(g) é vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento em relação ao Administrador e ao Gestor:

(i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;

(ii) manter posições em mercados derivativos, salvo se para fins de proteção patrimonial, com exposição sempre limitada a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários;

(iv) realizar operações classificadas como "day trade".

(h) Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Ativos de Liquidez; e

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

Os ativos que integram o patrimônio líquido do Fundo podem ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a sua política de investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas.

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

Em vista da forma excepcional e involuntária pela qual o Fundo pode adquirir os Ativos Imobiliários, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

O Gestor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data da primeira integralização de cotas do Fundo; e (ii) da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, após o que deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a matéria.

Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

O Administrador e o Gestor poderão, conforme aplicável, sem a prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

(i) Observadas as disposições do Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

(ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e

(iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

Os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados:

(i) pagamento de Taxa de Administração Total, compreendendo a Taxa de Administração e Custódia, a Taxa de Gestão e a Taxa do Escriturador;

(ii) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e

(iii) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

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

O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado. Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados:

(a) pagamento de Taxa de Administração Total, compreendendo a Taxa de Administração e Custódia, a Taxa de Gestão e a Taxa do Escriturador;

(b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e

(c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o seu Regulamento.

Nos termos do artigo 3º, parágrafo 4º do Regulamento e do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472, os ativos imobiliários e as garantias reais imobiliárias vinculadas aos ativos imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM 555, ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Não obstante, o Administrador e o Gestor deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimentos em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (iii) CRI e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração Total

A Taxa de Administração Total será composta pelo (i) valor equivalente a Taxa de Administração e Custódia devida ao Administrador, acrescida (ii) do valor equivalente à Taxa de Gestão devida ao Gestor e, ainda acrescida (iii) do valor equivalente à Taxa de Escrituração, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas, a ser pago diretamente a terceiros.

Taxa de Administração Total	
PL do Fundo	**Taxa sobre o PL**
De 0 a R$500 mm	1,10%
De R$500 mm a R$ 1 bi	1,08%
Acima de R$ 1 bi	1,05%

Cada um dos percentuais referidos na tabela acima será aplicado à sua respectiva faixa de Patrimônio Líquido.

Taxa de Administração e Custódia

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia, calculada de forma escalonada e regressiva em relação ao aumento do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

Taxa de Administração e Custódia	
PL do Fundo	**Taxa Adm sobre o PL**
De 0 a R$500 mm	0,150%
De 500 mm a R$ 1 bi	0,130%
Acima de R$ 1 bi	0,100%

Cada um dos percentuais referidos na tabela acima será aplicado à sua respectiva faixa de Patrimônio Líquido.

Taxa de Gestão

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Gestão correspondente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Taxa de Escrituração

A Taxa de Escrituração, paga diretamente pelo Fundo ao Escriturador, será equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, paga mensalmente à razão de 1/12 avos, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculado diariamente.

Perfil do Administrador

A BRL Trust é uma instituição financeira independente que atua no mercado financeiro e de capitais desde 2011, oferecendo os serviços de administração, custódia, distribuição, escrituração de fundos de investimento, entre outros.

A BRL Trust presta tais serviços a uma gama seleta de clientes, como grandes investidores internacionais, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais, como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Sob sua confiança e administração encontra-se uma carteira aproximada de R$ 233.000.000.000,00 (duzentos e trinta e três bilhões de reais) distribuídos em 598 (quinhentos e noventa e oito) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

No tocante aos fundos de investimento imobiliários, possui uma carteira estimada de R$ 32.000.000.000,00 (trinta e dois bilhões de reais), dividido em 96 (noventa e seis) fundos de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Perfil do Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP 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, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

O Grupo XP 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) gestão de recursos, com mais de R$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

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 apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP 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 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando 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; followon da Movida no valor de

R$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R$637 milhões; IPO da C&A no valor de R$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R$1.837 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.

Perfil do Gestor

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

Ao final de agosto de 2021, a VBI acumula R$ 5,6 bilhões e mais de 80 investimentos realizados (fonte: https://www.vbirealestate.com/institutional).

Sumário da Experiência do Gestor por setor

Sumário da Experiência do Gestor por localização geográfica

No setor de **escritórios e prédios comerciais (*office*),** a VBI Real Estate investiu R$ 1.4 bilhões no desenvolvimento e retrofit de edifícios comerciais em localizações privilegiadas em São Paulo e região central do Rio de Janeiro somando mais de 125.000 m² de área bruta locável construída (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2021 - Portfolio Summary).

No **setor logístico**, atuando no desenvolvimento e na gestão de ativos, a VBI investiu R$ 1,5 bilhões. A área bruta locável construída no setor soma mais de 470.000 m² divididos em 12 empreendimentos. Os empreendimentos estão localizados em localização estratégica nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Paraná (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2021 - Portfolio Summary).

No **setor de crédito estruturado**, o Gestor acumula mais de R$ 1,7 bilhão em originação de operações de crédito estruturado com lastro no mercado imobiliário (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2021 - Portfolio Summary).

No **setor de shopping centers**, o Gestor investiu R$ 319,9 milhões em três empreendimentos, somando mais de 78,000 m² de área bruta locável, 480 lojas e marcas nacionais renomadas (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2021 - Portfolio Summary). Os empreendimentos estão localizados na cidade de Barueri e Araçatuba no estado de São Paulo e na cidade de Santa Maria no estado do Rio Grande do Sul.

No **setor de renda urbana (consumo essencial)**, atuando na gestão de ativos focados no consumo essencial das famílias, o Gestor investiu R$ 71,7 milhões em dois empreendimentos (um supermercado e um centro médico integrado), somando mais de 12,000 m² de área bruta locável. Os empreendimentos estão localizados na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro.

No **setor residencial**, a VBI acumula mais de R$ 474 milhões investidos em 23 projetos realizados em 10 estados do país, somando mais de 11.400 unidades lançadas (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2021 - Portfolio Summary).

No setor de **residência estudantil (*student housing*)**, o Gestor acumula mais de R$ 260 milhões investidos através da aquisição e retrofit de empreendimentos em localização privilegiada no Sudeste no país (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2021 - Portfolio Summary).

Sumário da Experiência do Gestor por veículo de investimento

PRIVATE *equity*

		VINTAGE	PERFIL DO INVESTIDOR
BREOF I, II e III	Programas de investimento com perfil oportunista e discricionário com mais de 30 projetos realizados nos diversos setores do mercado imobiliário brasileiro	2008/2011/2016	Múltiplos investidores institucionais estrangeiros
FII NOVA I	Fundo de investimento com objetivo de desenvolver casas no formato *build-to-suit* para empresa nacional	2015	*Family-office* nacional
ULIVING FII	Fundo de investimento com o objetivo de adquirir e desenvolver residências estudantis (*student housing*)	2019	Investidor institucional estrangeiro
FII SBC	Fundo de Investimento com objetivo de adquirir e desenvolver galpão logístico no formato *build-to-suit* para empresa multinacional	2019	*Multi-family office* nacional

5 FUNDOS imobiliários listados na [B]³

- PL de aproximadamente **R$ 3,6 bilhões em fundos de investimento imobiliário**
- Gestão ativa de **5 Fundos Imobiliários** nos setores de escritórios, logístico, crédito imobiliário, fundos de fundos imobiliários e varejo

	FII VBI LOGÍSTICO **LVBI11**	FII VBI CRI **CVBI11**	FII VBI REITS **RVBI11**	FII VBI PRIME PROPERTIES **PVBI11**	FII VBI CONSUMO ESSENCIAL **EVBI11**
	Fundo listado na B3, constituído por portfólio de ativos logísticos performados em localização privilegiada	Fundo listado na B3, com alocação preponderante em CRI e outros títulos de crédito estruturado com lastro imobiliário	Fundo listado na B3, com alocação preponderante em CRI e outros títulos de crédito estruturado com lastro imobiliário	Fundo listado na B3, constituído por portfólio de ativos de edifícios corporativos em localização privilegiada em São Paulo	Alocação preponderante em imóveis comerciais focados no consumo essencial das famílias e outros ativos com lastro imobiliário
Data de início	Novembro 2018	Junho 2019	Fevereiro 2020	Julho 2020	Janeiro 2020
PL em 31/07	R$ 1.351 milhões	R$ 993 milhões	R$ 132,5 milhões	R$ 972,9 milhões	R$ 109,6 milhões
Nº de Cotistas	36.500	42.201	11.146	40.685	138

A VBI Real Estate acumula R$ 5,6 bilhões captados através de fundos de private equity, veículos de co-investimento, joint ventures e fundo de investimento imobiliário listados, conforme demonstrado abaixo (fonte: https://www.vbirealestate.com/institutional). Sua base acionária conta com investidores institucionais e individuais, nacionais e estrangeiros. Investidores com perfil de investimento de longo prazo e oportunista.

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

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

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

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

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

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

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

Em fevereiro de 2020, a VBI completou a 1ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI REITS ("VBI REITS") no total de R$ 144 milhões. O Fundo tem como objetivo a alocação preponderante em fundos de investimento imobiliário e outros ativos com lastro no mercado imobiliário (fonte: https://www.vbireits.com.br/list.aspx?idCanal=9TABt5DrnXIxj4yobcf06A==&ano=2020)

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

Em julho de 2020, a VBI completou a 1ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI PRIME PROPERTIES ("VBI PRIME") no total de R$ 972 milhões. O Fundo tem como objetivo a gestão ativa de portfólio de edifícios corporativos de alto padrão em localizações estratégicas (fonte: https://www.vbiprimeproperties.com/list.aspx?idCanal=1q9twvyBf24sLiGVGQKa5g==&ano=2020).

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

Em 15 de outubro, a VBI concluiu a 3ª emissão públicas de cotas do VBI Consumo Essencial no total de R$ 58 milhões (fonte:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=114914&cvm=true e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/enviarFormularioEncerramento?type=dmlldw%3D%3D&ofertaId=MTU5Njg%3D&state=eyJhbm8iOiJNakF5TUE9PSIsInZhbG9yIjoiTVRnPSIsImNvbXVuaWNhZG8iOiJNUT09Iiwic2l0dWFjYW8iOiJNZz09In0%3D).

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

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

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

Principais Fatores de Risco do Fundo

1) Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado *de* capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

2) Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

3) Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os

valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Investimentos Temporários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

4) Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

5) 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 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles

ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Assim, tendo em vista que a aquisição das Operações Conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, e que a aquisição das referidas operações foi aprovada na Consulta Formal 2020, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá da ratificação pelos Cotistas reunidos em nova Assembleia Geral de Cotistas, cujo resultado será divulgado será divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação, posteriormente à divulgação deste Prospecto, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472 (AGC de Conflito de Interesses).

O resultado da referida assembleia será divulgado será divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: http:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.

O FATO DE A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO, REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS, CUJA VOTAÇÃO FOI APURADA EM 29 DE OUTUBRO DE 2020 (CONSULTA FORMAL 2020), NÃO TER APROVADO OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, NOS TERMOS DO ENTENDIMENTO ATUAL DA CVM ACERCA DO TEMA, PODERÁ GERAR QUESTIONAMENTOS PELOS COTISTAS ACERCA DAS AQUISIÇÕES, UMA VEZ QUE REALIZADAS SEM OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA TANTO.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 10,9% (dez inteiros e nove décimos por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses. A aquisição de referido ativo conflitado foi aprovada de forma específica pelos Cotistas representando 35,7376% das Cotas em circulação do Fundo por meio da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio de Consulta Formal aos Cotistas nº 01/2020, convocada por meio de edital de convocação enviado pelo Administradora em 12 de maio de 2020, cujos votos foram apurados em 28 de maio de 2020.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administrador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Rodrigo Cavalcante | Danilo Barbieri Telefone: 3133-0360 E-mail: fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010, São Paulo – SP At.: Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Telefone: (11) 3526-1300 *E-mail*: dcm@xpi.com.br | juridocomc@xpi.com.br *Website*: www.xpi.com.br
Gestor	**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.** Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia CEP 04551-060, São Paulo – SP At.: Vitor Martins e Departamento Jurídico Telefone: (11) 2344-25253590-2410 *E-mail*: vmartins@vbirealestate.com | legal@vbirealestate.com *Website*: www.vbirealestate.com
Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Rodrigo Cavalcante | Danilo Barbieri Telefone: (11) 3133-0360 *E-mail*: fii@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo – SP At.: Rodrigo Cavalcante | Robson Sakurai Telefone: (11) 3133-0360 *E-mail*: escrituracao.fundos@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Assessores Legais do Gestor	**LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SHOUERI ADVOGADOS** Rua Padre João Manoel, 923 – 8º Andar CEP 01411-001, São Paulo – SP At.: Erica Fernandes Campos Verissimo Telefone: (11) 3897-0100 *E-mail*: efcampos@lacazmartins.com.br *Website*: www.lacazmartins.com.br

Assessores Legais do Coordenador Líder	**SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi CEP 04538-133, São Paulo – SP At.: Vitor Arantes | Fernanda Tatto Telefone: (11) 3074-5700 *E-mail:* vitor.arantes@souzamello.com.br | fernanda.tatto@souzamello.com.br *Website*: www.souzamello.com.br
Auditor Independente do Fundo	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES** Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte). CEP 04.711-904, São Paulo – SP At. Vinicius Telles Leal Telefone +55 11 3940-1500 *E-mail*: vleal@kpmg.com.br *Website*: kpmg.com/BR

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 02/09/2021)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 02/09/2021) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 02/09/2021) (R$)
9.916.926	993.668.670,16	100,19926236

Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)
1	9.916.926	10.213.956	1.023.668.700	100,22254845
2	9.916.926	13.184.253	1.323.668.697	100,39770149
3	9.916.926	13.837.718	1.389.668.662	100,42614412

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 02/09/2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 02 de setembro de 2021, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS" NA PÁGINA 134 DESTE PROSPECTO.**

Histórico das Negociações

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
2021	100	110,26	105,16
2020	68,43	108	93,65
2019	100,01	124,94	105,88
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a

[1] Até 02/09/2021

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
3º Tri 2021	100,00	105,50	102,79
2º Tri 2021	101,05	107,18	104,88
1º Tri 2021	104,39	110,26	107,40
4º Tri 2020	95,40	104,89	99,48
3º Tri 2020	86,51	96,55	90,33
2º Tri 2020	76,52	94,50	85,74
1º Tri 2020	68,43	108,00	98,80
4º Tri 2019	100,01	124,94	105,95
3º Tri 2019	102,00	102,00	102,00

[1] Até 02/09/2021

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
Set-21	101,53	102,90	102,16
Ago-21	100,00	104,39	101,77
Jul-21	103,44	105,50	103,98
Jun-21	101,05	105,00	104,08
Mai-21	104,02	106,80	105,16
Abr-21	104,36	107,18	105,56

[1] Até 02/09/2021

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Primeira emissão

O Fundo realizou primeira emissão de Cotas, encerrada em 27 de junho de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 835.500 (oitocentos e trinta e cinco mil e quinhentas) Cotas, por 23 (vinte e três) investidores, atingindo o montante total de R$ 83.550.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos e cinquenta mil reais), em série única ("Primeira Emissão").

As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Primeira Oferta").

Segunda emissão

O Fundo realizou segunda emissão de Cotas, encerrada em 21 de outubro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 691.341 (seiscentas e noventa e uma mil e trezentas e quarenta e uma) Cotas por 1.147 (mil cento e quarenta e sete) investidores, atingindo o montante total de R$ 71.429.352,12 (setenta e um milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, trezentos e cinquenta e dois reais e doze centavos), em série única ("Segunda Emissão").

As Cotas da Segunda Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços ("Segunda Oferta").

Terceira emissão

O Fundo realizou a terceira emissão de Cotas, encerrada em 27 de janeiro de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 2.000.000 (duas milhões) de Cotas, por 881 (oitocentos e oitenta e um) investidores, atingindo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em série única ("Terceira Emissão").

As Cotas da Terceira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Terceira Oferta").

Quarta emissão

O Fundo realizou a quarta emissão de Cotas, encerrada em 05 de março de 2021, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 2.025.071 (duas milhões, vinte e cinco mil e setenta e uma) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 2.430.085 (duas milhões, quatrocentos e trinta mil e oitenta e cinco) Cotas por 15.780 (quinze mil, setecentos e oitenta) investidores, atingindo o montante total de R$ 243.008.500,00 (duzentos e quarenta e três milhões, oito mil e quinhentos reais), em série única ("Quarta Emissão").

As Cotas da Quarta Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços ("Quarta Oferta").

Quinta emissão

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a quinta emissão de Cotas, encerrada em 25 de junho de 2021, por meio da qual foram ofertadas 3.960.000 (três milhões, novecentas e sessenta mil) Cotas, tendo sido exercida a opção de lote adicional em 20% (vinte por cento), em classe única, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 3.960.000 (três milhões, novecentas e sessenta mil) Cotas por 15.093 (quinze mil e noventa e três) investidores, atingindo o montante total de R$ 396.000.000,00 (trezentos e noventa e seis milhões de reais), em série única ("Quinta Emissão").

As Cotas da Quinta Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços ("Quinta Oferta").

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos (carteira com data base em 02/09/2021):

IF	Nome	Data Compra	Valor Compra
20B0797175	CRI Spot - 5,00% - DI - 06/08/2023	16/06/2021	3.057.810,03
20F0734290	CRI Shopping Boa Vista - 7,25% + IPCA - 20/06/2032	15/06/2021	15.024.451,28
20F0734290	CRI Shopping Boa Vista - 7,25% + IPCA - 20/06/2032	23/06/2021	12.501.980,23

IF	Nome	Data Compra	Valor Compra
20I0777292	CRI Helbor Multi Renda II - 5,50% + IPCA - 06/09/2035	27/07/2021	7.495.367,07
20K0699593	CRI BRF Salvador - 5,50% + IPCA - 15/12/2027	25/08/2021	19.734.340,67
20K0754354	CRI Independência - 9,80% + IPCA - 13/12/2023	25/08/2021	1.984.098,76
21C0662763	CRI São Benedito 224 - 6,00% + IPCA - 06/03/2036	26/08/2021	6.746.998,87
21F0547426	CRI Venâncio - 6,00% + IPCA - 15/06/2035	27/07/2021	46.000.627,11
21F1007974	CRI Gafisa Invert 255 - 4,00% + DI - 05/06/2025	01/07/2021	33.749.000,00
21G0612123	CRI Teriva - 4,75% + DI - 27/06/2029	29/07/2021	25.100.000,00
21H0976574	CRI Airport Town - 5,50% + IPCA - 27/08/2041	31/08/2021	79.999.438,55
21H1034619	CRI Hot Beach Senior - 8,15% + IPCA - 26/08/2027	02/09/2021	60.000.000,00
Total			311.394.112,58

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, estado São Paulo, sob o nº 1.964.080, em 19 de setembro de 2017.

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato particular do Administrador em 14 de setembro de 2021 e registrado em 15 de setembro de 2021 junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 2.047.794, rerratificado em 19 de outubro de 2021 e registrado em 20 de outubro de 2021 perante o 7º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.049.644, por meio dos quais a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de

Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados, nos termos do Regulamento.

Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 3.267.327 (três milhões, duzentas e sessenta e sete mil, trezentas e vinte e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$ 101,00 (cento e um reais) por Nova Cota, perfazendo o montante total de R$ 330.000.027,00 (trezentos e trinta milhões e vinte e sete reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R$ 65.999.965,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais) correspondentes a até 653.465 (seiscentas e cinquenta e três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito "Novas Cotas".

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de Lote Adicional.

Lote Suplementar

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

O Cotista ou o terceiro cessionário, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor poderão, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante

Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Cotista, o terceiro cessionário ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 132 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Novas Cotas

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

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item "Distribuição Parcial" acima.

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,32946973689.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiros cessionários no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou os terceiros cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à 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 de Exercício 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, no seguinte endereço do Escriturador:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
At.: Robson Sakurai
Telefone: (11) 3133-0362
E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, 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 no Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 70 e seguintes deste Prospecto.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial

de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que estarão disponíveis para a colocação no âmbito da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que 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.

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

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

Preço de Emissão

O Preço de Emissão no valor de R$ 101,00 (cento e um reais) foi aprovado pelo Ato do Administrador e retificado por meio de Novo Ato do Administrador, definido com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas em 18 de outubro de 2021 com aplicação de desconto de 2,8753% (dois inteiros e oito mil setecentos e cinquenta e três décimos de milésimo por cento). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores. A Oferta não contará com taxa de distribuição primária.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

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

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior

a R$ 1.000.001,00 (um milhão e um reais), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Para maiores informações, vide seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 87 deste Prospecto, a seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 85 deste Prospecto.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial para aplicações em Novas Cotas é de R$ 10.100,00 (dez mil e cem reais), equivalentes a 100 (cem) Novas Cotas. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

A quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 70 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 85 deste Prospecto.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo", na página 139 deste Prospecto.

Aprovação Existente de Conflito de Interesses – Consulta Formal 2020

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteu a possibilidade pelo Fundo, de (i) aquisição e/ ou venda, no mercado primário ou secundário, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários, cujos titulares ou cedentes dos créditos imobiliários sejam fundos administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, ou ainda pessoas a eles ligadas, durante o prazo de duração do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e a (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, em especial, mas não limitado aos fundos listados no termo de apuração da referida consulta formal, durante o prazo de duração do Fundo, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada (Operações

Conflitadas), conforme Consulta Formal 2020, **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS. NESSE SENTIDO, O ADMINISTRADOR CONVOCOU ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, EM 20 DE AGOSTO DE 2021, A SER REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, CUJO RESULTADO SERÁ DIVULGADO AOS COTISTAS E AO MERCADO EM GERAL NOS TERMOS DO INSTRUMENTO DE CONVOCAÇÃO NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "AGC DE CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 75 DESTE PROSPECTO, PARA DELIBERAR ACERCA DE NOVA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, E PARA QUE SEJAM DEFINIDOS OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, CONFORME ENTENDIMENTO DA CVM À ÉPOCA DA REFERIDA CONVOCAÇÃO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO.**

As Operações Conflitadas foram aprovadas pelos Cotistas no âmbito da Consulta Formal 2020 representando 33,30% e 32,69% das cotas em circulação do Fundo, respectivamente.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 10,9% (dez inteiros e nove décimos por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses. A aquisição de referido ativo conflitado foi aprovada de forma específica pelos Cotistas representando 35,7376% das Cotas em circulação do Fundo por meio da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio de Consulta Formal aos Cotistas nº 01/2020, convocada por meio de edital de convocação enviado pelo Administradora em 12 de maio de 2020, cujos votos foram apurados em 28 de maio de 2020.

AGC de Conflito de Interesses

Foi convocada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em 20 de agosto de 2021, por meio de consulta formal, nos termos do artigo 41 do Regulamento, para deliberar pela ratificação da realização pelo Fundo das Operações Conflitadas, conforme já aprovada na Consulta Formal 2020, nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, bem como aprovar os seguintes critérios de elegibilidade ("AGC de Conflito de Interesses"), a serem observados para que o Fundo possa investir nas Operações Conflitadas ("Critérios de Elegibilidade"):

1) Para aquisição ou alienação, pelo Fundo de CRI conflitados, esses deverão:

(i) ser objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476;

(ii) ser objeto de registro na B3;

(iii) exceto durante o período de desinvestimento, nenhuma aquisição em potencial conflito de interesse poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem que haja aprovação prévia e específica em assembleia geral de cotistas, convocada para esse fim;

(iv) contar com instituição de patrimônio separado;

(v) deverão contar com opinião legal, emitida por escritório de advocacia regularmente estabelecido, confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;

(vi) ter prazo de duração remanescente de no máximo 20 (vinte) anos a partir da aquisição dos ativos;

(vii) ser indexado a índices de inflação, como IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC, ou ser indexado a CDI, observado o disposto no item (ix) abaixo;

(viii) possuir uma remuneração mínima de inflação (IPCA, IGP-M, IGP-DI ou INCC), com taxa mínima de 5% (cinco por cento) ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, taxa mínima de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano;

(ix) as operações poderão dispensar índices de correção desde que os juros sejam pré-fixados em, no mínimo, 8% (oito por cento) ao ano;

(x) não haverá obrigatoriedade de que os CRI conflitados possuam classificação de risco (*rating*). No entanto, se não houver classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a "A-" ou equivalente, será obrigatória a existência de garantia(s) real(is), evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas, quotas ou ações ou cessão fiduciária de recebíveis;

(xi) os CRIs conflitados não poderão representar individualmente mais que 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo e, em conjunto com os demais CRI conflitados, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(xii) caso os CRI conflitados sejam objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 476, deverão ser observados os seguintes critérios de elegibilidade adicionais:

(i) caso não haja classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a "A-" ou equivalente, conforme previsto no item (x) acima, os referidos CRIs deverão contar com garantia(s) real(i) que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, corresponda(am) a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo valor mobiliário, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas ou cessão fiduciária de recebíveis; e

(ii) caso a contraparte seja veículo de investimento gerido pelo Gestor, o Fundo ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI e os CRI conflitados devem ainda possuir critérios claros e objetivos de precificação, conforme indicado abaixo:

a. Quando existente, deverá utilizar o indicativo de precificação publicado diariamente pela Anbima;

b. Se precificação da Anbima não estiver disponível, a negociação deverá ocorrer com base no valor de marcação a mercado (mark-to-market) do fundo vendedor; e

c. Se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do valor mobiliário.

2) para realização pelo Fundo de transações envolvendo cotas de outros fundos de investimento (especialmente cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII") e/ou de cotas de fundos de investimento em direito creditório ("FIDC") nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses, inclusive aquelas conceituadas e exemplificadas na Instrução CVM nº 472:

(i) No caso de fundos geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter por objetivo acompanhar o benchmark do setor;

(ii) As cotas dos fundos deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

(iii) As cotas dos fundos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;

(iv) Os fundos deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

(v) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar disclosure do investimento nos fundos investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor;

(vi) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:

(i) Para os fundos geridos pelo Gestor, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo; e

(ii) Poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em fundos que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

O resultado da AGC de Conflito de Interesses será divulgado será divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: http:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Regulados CVM (obre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.

INDEPENDENTEMENTE DA RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DAS OPERAÇÕES CONFLITADAS MENCIONADAS ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na AGC de Conflito de Interesses, que irá deliberar pela ratificação da realização das Operações Conflitadas, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos na regulamentação em vigor, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 79 deste Prospecto e nos **Fatores de Risco da Oferta "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 117 deste Prospecto.**

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

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

Todas as Novas Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas 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 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

Público Alvo

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

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

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

Destinação dos recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição de Ativos, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos Alvo que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento.

Nos termos previstos na Política de Investimentos do Fundo constante do Regulamento, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI, de modo que referido Limite de Concentração deverá ser observado pelo Gestor na destinação dos recursos obtidos por meio desta Oferta.

Não há qualquer outro percentual máximo ou mínimo de participação de Ativos Alvo ou Ativos Financeiros a ser respeitado pelo Gestor na aplicação dos recursos, além daqueles previstos no Regulamento.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

A potencial realização de Operações Conflitadas dependerá da ratificação da aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual realização de Operação Conflitadas, foi convocada, em 20 de agosto de 2021, AGC de Conflito de Interesses, na qual os Cotistas foram chamados para deliberar sobre a ratificação da referida aprovação, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade previstos neste Prospecto e no próprio edital de convocação da AGC de Conflito de Interesses, e até os limites do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. O resultado da referida assembleia será divulgado será divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: http:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.

O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na AGC de Conflito de Interesses, que irá deliberar pela ratificação da aquisição das Operações Conflitadas, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade e até os limites do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia

Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a ratificação da aquisição das Operações Conflitadas não seja aprovada na AGC de Conflito de Interesses, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outras cotas de fundo de investimento e, complementarmente, nos demais Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DAS OPERAÇÕES CONFLITADAS MENCIONADAS ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Período de Colocação

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO.

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 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto 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 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: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;

(ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) a critério do Coordenador Líder, (a) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados poderão ser submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400; ou (b) ser apresentados à CVM, em até 01 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, 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 ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, e a

quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial**;

(vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição 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 de Exercício do Direito de Preferência;

(viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado a Aplicação Mínima Inicial. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de novas cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme será divulgado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, observado ainda, o Critério de Colocação da Oferta Institucional, o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial**;

(ix) o 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, conforme o disposto na Seção "Oferta Não Institucional", na página 83 deste Prospecto;

(x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(xi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoas Vinculadas, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso, conforme disposto na Seção "Oferta Institucional", na página 86 deste Prospecto;

(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 ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, 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 com o Plano de Distribuição;

(xv) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;

(xvii) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas; e

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 2.287.129 (dois milhões duzentas e oitenta e sete mil, cento e vinte e nove) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de 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, 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 formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO**;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 70 deste Prospecto;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 85 deste Prospecto;

(iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. 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;

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e

(vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 90 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 85 deste Prospecto. 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 (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 90 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) 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 107 A 134 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 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(S) SEU(S) PEDIDO(S) 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(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE 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 Colocação 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 a 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

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 e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou

aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

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

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

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

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

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, em 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 ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, 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, 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 formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", (página 70);

(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 ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, 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 a ser integralizado; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso "v" acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Pedido de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 90 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o

Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que 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 e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO.

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

Alocação e Liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R$ 1.000.001,00 (um milhão e um reais), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e das ordens recebidas dos Investidores Institucionais, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii)

houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

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.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da

Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturados, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, 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 respectiva data de liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação 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 partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os Coristas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da

aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Coristas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores (inclusive os Coristas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor ou Cotista, conforme o caso, está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

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

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

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Coristas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado Negociação no Mercado

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa

de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 107 a 134 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

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

Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

É vedada a negociação das Novas Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto, na página 102.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de início da Ofertacujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes signatárias do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

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

(ii) Aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Gestor da contratação dos assessores legais da Oferta e dos demais prestadores de

serviços contratados no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;

(iii) Acordo entre as partes do Contrato de Distribuição quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às partes do Contrato de Distribuição e seus assessores legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

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

(v) Obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) Manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(vii) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda a documentação necessária à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, o Ato do Administrador, aprovando a realização da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) Realização de *Business Due Diligence* previamente ao início do *roadshow* e à Data de Liquidação;

(ix) Fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor e pelo Fundo ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(x) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xi) Recebimento de declaração assinada pelo Gestor com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta Restrita, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor constantes dos documentos relativos à Oferta;

(xii) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xiii) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xiv) Obtenção pelo Gestor e pelo Administrador, suas Afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações,

averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;

(xv) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respetivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xvi) Manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xvii) Não ocorrência de qualquer alteração no controle societário do Gestor;

(xviii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador, bem como aos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

(xix) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xx) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor; (ii) pedido de autofalência do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pelo Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xxi) Não ocorrência, com relação ao Administrador, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

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

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

(xxiv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e o *UK Bribery Act* 2010 ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, ou pelo Administrador e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos na realização de suas atividades e/ou por qualquer dos respectivos administradores e funcionários;

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

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

(xxviii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

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

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

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

(xxxii) O Fundo arcar com todo o custo da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para fins da Instrução CVM 400.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes signatárias do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

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

(i) **Comissão de coordenação e estruturação**: o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o valor total da Oferta (incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas), calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas; e

(ii) **Comissão de distribuição**: o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor total da Oferta (incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas), calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder a remuneração acima descrita, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da Data de Liquidação, em moeda corrente nacional.

Todos os custos e despesas da Oferta, incluindo as comissões acima descritas, serão de responsabilidade do Fundo. O Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição. As despesas aqui mencionadas incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo este Prospecto); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

Fica certo e ajustado que (i) toda e qualquer despesa isolada de valor superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) deverá ser prévia e expressamente aprovada pelo Gestor; e (ii) caso, em qualquer período de tempo, o montante total de despesas incorridas atinja o valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), qualquer outra despesa deverá ser prévia e expressamente aprovada por escrito pelo Gestor.

Todos os Tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de

alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores quando da aquisição ou subscrição e integralização de Cotas, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 101 deste Prospecto.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 1º de dezembro de 2021 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, caso entenda adequado, para participar da oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

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

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

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição que tenha recebido.

O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que para ela tenham realizado ordens de investimento ou enviado Pedidos de Subscrição, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Participante Especial da Oferta em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados.

Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Subscrição ou ordem de investimento.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	15/09/2021
2	Registro da Oferta	29/09/2021
3	Divulgação do Anúncio de Início e identificação dos cotistas com direito de preferência Divulgação do Prospecto Definitivo	20/10/2021
4	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	27/10/2021
5	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	27/10/2021
6	Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	29/10/2021
7	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	29/10/2021
8	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	05/11/2021
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	09/11/2021
10	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	10/11/2021
11	Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM	16/11/2021
12	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	17/11/2021
13	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	18/11/2021
14	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	24/11/2021
15	Data de Liquidação do Direito de Preferência	25/11/2021
16	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	25/11/2021
17	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26/11/2021
18	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	26/11/2021
19	Data de Liquidação da Oferta	01/12/2021
20	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	19/04/2022

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

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o trâmite referente ao registro das Ofertas perante a CVM.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 90 deste Prospecto.

Obtenção de informações e documentos referentes à Oferta

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

Administrador: www.brltrust.com.br (neste *website* clicar em "Produtos", depois clicar em "Administração de Fundos", em seguida clicar em "FII VBI CRI" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

CVM: http:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

B3: www.b3.com.br (neste *website*, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI – 6ª Emissão" e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência", ou a opção desejada).

Fundos.Net: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

	Custos Indicativos da Oferta FII – Base (R$)	% em relação à Oferta (2)	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação (Volume Base - com *Gross Up*) (1) (3)	3.300.000,27000	1,00%	1,01000	1,00%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	352.462,67000	0,11%	0,11000	0,11%
Comissão de Distribuição (Volume Base - com *Gross Up*) (1) (3)	6.600.000,54000	2,00%	2,02000	2,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	704.925,34000	0,21%	0,22000	0,22%
Assessores Legais	245.700,25000	0,07%	0,08000	0,08%
Administrador – Taxa de Escrituração	50.000,00000	0,02%	0,02000	0,02%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36000	0,10%	0,10000	0,10%
B3 – Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	9.812,43000	0,00%	0,00000	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03000	0,00%	0,00000	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11000	0,01%	0,01000	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	138.600,00000	0,04%	0,04000	0,04%
Custo de *Marketing*	50.000,00000	0,02%	0,02000	0,02%
TOTAL	**11.817.204,00000**	**3,59%**	**3,62000**	**3,59%**

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 330.000.027,00 (trezentos e trinta milhões e vinte e sete reais). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional. O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

(3) Todos os custos e despesas da Oferta, incluindo a Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão arcados pelo Fundo.

Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 97 deste Prospecto.

Outras informações

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

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011, São Paulo – SP
At.: Rodrigo Cavalcante | Danilo Barbieri
Telefone: (11) 3133-0360
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br
Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.brltrust.com.br (neste *website* clicar em "Produtos", depois clicar em "Administração de Fundos", em seguida clicar em "FII VBI CRI" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi
CEP 04543-010, São Paulo – SP
At.: Mercado de Capitais e Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro	São Paulo
Rua Sete de Setembro, nº 111 andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º	Rua Cincinato Braga, nº 340, andares 2º, 3º e 4º
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ	CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (21) 3545-8686	Tel.: (11) 2146-2000
Website: www.gov.br/cvm/pt-br	

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Para acesso a este Prospecto Definitivo pelo Fundos.net, consulte: http:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos" em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP
Telefone: (11) 2565-5000
Website : www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI – FII – 6ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Informações periódicas do Fundo

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRI". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

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

Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as novas cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto nos Anexos IV e III, respectivamente.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor, poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

Observados os termos do Regulamento, a eventual substituição do Gestor dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nas "Definições", no artigo 1º "Do Fundo", artigo 2º "Do Objeto", artigo 3º "Da Política de Investimentos", artigo 10 "Da Adminstração e da Gestão", artigo 15 "Da Emissão de Cotas para Constituição do Fundo", artigo 16 e 17 "Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo" artigo 18 "Das Novas Emissões de Cotas", artigo 19 "Da Taxa de Ingresso", artigo 20 "Da Política de Distribuição de Resultados", artigo 22 e 23 "Das Obrigações e Responsabilidades Da Administradora", artigo 27, 28 e 29 "Da Remuneração da Administradora e do Gestor", artigo 33 "Da Assembleia Geral dos Cotistas", artigo 42 a 46 "Dos Representantes dos Cotistas", artigo 48 "Das Demonstrações Financeiras", e no artigo 51 a 55 "Da Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação do Fundo".

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 22 "Das Obrigações e Responsabilidades Da Administradora".

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

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

(b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

Demais riscos macroeconômicos

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

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

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

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal;

instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, 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 e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presente 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 do Fundo.

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

Risco de crédito

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 das 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 risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. **O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento.**

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Riscos relacionados à liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. 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. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja 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; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº

11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas

por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco de desempenho passado

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

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

Riscos de prazo

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de

investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

Risco operacional

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

O Gestor e o Administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administrador.

Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administrador.

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 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, como é o caso da presente Oferta; e (v)

a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Assim, tendo em vista que a aquisição das Operações Conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, e que a aquisição das referidas operações foi aprovada na Consulta Formal 2020, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá da ratificação pelos Cotistas reunidos em nova Assembleia Geral de Cotistas, cujo resultado será divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação, posteriormente à divulgação deste Prospecto, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472 (AGC de Conflito de Interesses).

O resultado da referida assembleia será divulgado será divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: http:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.

O FATO DE A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO, REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS, CUJA VOTAÇÃO FOI APURADA EM 29 DE OUTUBRO DE 2020 (CONSULTA FORMAL 2020), NÃO TER APROVADO OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, NOS TERMOS DO ENTENDIMENTO ATUAL DA CVM ACERCA DO TEMA, PODERÁ GERAR QUESTIONAMENTOS PELOS COTISTAS ACERCA DAS AQUISIÇÕES, UMA VEZ QUE REALIZADAS SEM OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA TANTO.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 10,9% (dez inteiros e nove décimos por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses. A aquisição de referido ativo conflitado foi aprovada de forma específica pelos Cotistas representando 35,7376% das Cotas em circulação do Fundo por meio da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio de Consulta Formal aos Cotistas nº 01/2020, convocada por meio de edital de convocação enviado pelo Administradora em 12 de maio de 2020, cujos votos foram apurados em 28 de maio de 2020.

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

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do

Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

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

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; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco 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 em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova

oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de restrição na negociação

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

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

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor e/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.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, 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.

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério 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. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da

identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da

qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Risco do investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a servir de garantia dos Ativos Alvo, principalmente em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados

estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

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

Risco de regularidade dos imóveis

O resultado da exploração de Empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro

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

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de

maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, consequentemente, do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, consequentemente do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

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

Riscos ambientais

Os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de : (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso

de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que 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 e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos títulos detidos pelo Fundo 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, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$ 500,00 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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, consequentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Investimentos Temporários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários

objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

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 pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá 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 imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a 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, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo 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 imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

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

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, 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, consequentemente aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo 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 Execução das garantias atreladas aos Ativos

O investimento em Ativos 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 Ativos, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos Ativos. O Fundo poderá não ter sucesso na execução das garantias e, adicionalmente, as garantias constituídas em favor dos Ativos poderão não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo.

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

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a

aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua 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) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LHs, LCIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

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.

A importância do Gestor

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

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 CRI. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. 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.

Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos 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 pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada

exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 70 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países 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, consequentemente, 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.

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

Em complemento ao previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas no Mercado" na página 92 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas 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.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de 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, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Demais riscos

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

Informações contidas neste Prospecto

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

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.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

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

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

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

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de

cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727/08, acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões.

Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das

Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

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

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

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 ESTE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

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 e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com a XP Investimentos 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.

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, o Administrador é responsável pela administração dos seguintes fundos geridos pelo Gestor: (i) SBC Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/ME 31.907.591/0001-09); (ii) VBI Uliving – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/ME 30.871.660/0001-09); (iii) VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/ME 34.691.520/0001-00); (iv) VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/ME 41.978.140/00011-16); (v) VBI Reits FOF – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/ME 35.507.457/0001-71); (vi) BREOF Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (CNPJ/ME 11.288.558/0001-30); (vii) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios BREOF Real Estate Credit (CNPJ/ME 22.061.694/0001-00); (viii) Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI (CNPJ/ME 28.729.197/0001-13); e (ix) Mufasa Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (CNPJ/ME 41.533.650/0001-80). O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos por empresas ligadas ao Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como

contrapartes em operações regulares de mercado. O Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em ofertas de cotas de 2 (dois) fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor, recebendo remuneração referente ao volume alocado pelos clientes da XP Investimentos.

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 e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com a XP Investimentos 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.

Relacionamento do Administrador, Gestor e Coordenador Líder com o Escriturador

Considerando que o próprio Administrador prestará os serviços de escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com o Gestor e Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

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

8. ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO DO FUNDO
ANEXO II	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA
ANEXO III	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472
ANEXO VII	ATA DO NOVO ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRI

DAS DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos abaixo, exceto se de outra forma estiverem definidos neste Regulamento e/ou em seus Anexos. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas abaixo aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento:

ADMINISTRADORA	é a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

ANBIMA	é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais.
Aplicação Mínima Inicial	tem o significado atribuído no Artigo 15, parágrafo segundo deste Regulamento.
Assembleia Geral de Cotistas	é a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, realizada nos termos deste Regulamento.
Ativos	significa os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto.
Ativos Alvo	tem o significado atribuído no Artigo 3º, inciso (III) (ii) deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	tem o significado atribuído no Artigo 3º, inciso (VI) deste Regulamento.
Ativos de Liquidez	tem o significado atribuído no Artigo 3º, inciso (III) (vi) deste Regulamento.
B3	é a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	é o Banco Central do Brasil.
CNPJ	é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia.

Código ANBIMA	Código de Regulação e Melhores Práticas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Código Civil	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Contrato de Gestão	*é o "Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento"* celebrado entre o GESTOR e o **FUNDO**, representado por sua **ADMINISTRADORA**.
Cotas	significa as cotas de emissão do **FUNDO**, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
Cotistas	significa os titulares de Cotas.
CRI	são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
CVM	é a Comissão de Valores Mobiliários.
Desenquadramento Passivo Involuntário	significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e

	modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do **FUNDO** ou nas condições gerais do mercado de capitais.
Dia Útil	significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	tem o significado atribuído no Artigo 15, parágrafo terceiro deste Regulamento.
Emissões Autorizadas	significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), conforme previsto no Artigo 18 deste Regulamento.
FUNDO	é o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI**.
FII	significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários,

regidos nos termos da Instrução CVM 472/08.

GESTOR	é a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2.010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, contratada pela **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472/08.
Instrução CVM 400/03	é a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472/08	é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476/09	é a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 539/13	é a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013,conforme alterada.
Instrução CVM 555/14	é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
IPCA	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto

	Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
Lei nº 8.668/93	é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Limite de Concentração	significa o limite de concentração conforme disposto no Artigo 3º inciso (III) (iii) deste Regulamento.
Maioria Simples	tem o significado atribuído no Artigo 36, parágrafo primeiro deste Regulamento.
Política de Investimentos	são as práticas de investimento dos recursos do **FUNDO** observadas pela **ADMINISTRADORA** e pelo GESTOR, aplicadas aos Ativos, conforme descritas no presente Regulamento.
Política de Voto	tem o significado atribuído no Artigo 12, inciso III deste Regulamento.
Primeira Emissão	tem o significado atribuído no Artigo 15 deste Regulamento.
Primeira Oferta	tem o significado atribuído no Artigo 15, parágrafo primeiro deste Regulamento.
Regulamento	significa este regulamento do **FUNDO**.
Reserva de Contingência	tem o significado atribuído no Artigo 21 deste Regulamento.
Taxa de Administração e Custódia	tem o significado atribuído no Artigo 27 deste Regulamento.

Taxa de Distribuição Primária	significa o valor que pode ser cobrado do cotista, a critério do Administrador em conjunto com o Gestor, no ato de subscrição de novas cotas emitidas pelo Fundo, e que será utilizado exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição às instituições que vierem a integrar a respectiva Oferta.
Taxa de Escrituração	tem o significado atribuído no Artigo 27 deste Regulamento.
Taxa de Gestão	tem o significado atribuído no Artigo 27 deste Regulamento.
Valor Mínimo da Oferta	tem o significado atribuído no Artigo 15, parágrafo terceiro deste Regulamento.
Valor Total da Oferta	tem o significado atribuído no Artigo 15 deste Regulamento.

DO FUNDO

Art. 1º. O "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º. O **FUNDO** é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de

previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o disposto no § 3º abaixo.

§ 3º No período compreendido entre sua primeira oferta pública, realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476/09, e o pleno atendimento a todas as normas e requisitos regulatórios correspondentes, as quotas do **FUNDO** terão sua negociação restrita a investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente da CVM.

§ 4º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados no site da CVM, na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.brltrust.com.br.

DO OBJETO

Art. 2º. O objetivo do **FUNDO** é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** Ativos Alvo, observado o Limite de Concentração previsto na Política de Investimentos abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

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

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

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º. As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. A carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** será gerida pelo **GESTOR**. O **GESTOR** desempenhará suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código ANBIMA.

III. A gestão da carteira do **FUNDO** caberá exclusivamente ao **GESTOR**, que deverá observar sempre legislação aplicável, os termos deste Regulamento, a política de investimentos do **FUNDO** e o enquadramento da sua carteira, de acordo com os seguintes parâmetros:

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

(ii) os Ativos Alvo do **FUNDO** compreendem: **(a)** CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; **b)** Letras Hipotecárias ("LH"); **c)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); **d)** Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); **e)** cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); **f)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e g) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor ("**Ativos Alvo**").

(iii) no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** deverá estar investido em CRI ("**Limite de Concentração**");

(iv) o Limite de Concentração será verificado pelo **GESTOR** e fiscalizados pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição dos respectivos Ativos Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário o disposto no Parágrafo 5º abaixo será aplicável;

(v) o **FUNDO** deverá, ainda, respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555,

conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(vi) As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (**"Ativos de Liquidez"**):

a) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

c) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings,

e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

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

(vii) É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**:

a) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;

b) manter posições em mercados derivativos, salvo se para fins de proteção patrimonial, com exposição sempre limitada a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

c) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e

d) realizar operações classificadas como "*day trade*".

(viii) Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Ativos de Liquidez; e

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

IV. Competirá ao **GESTOR** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos.;

V. Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Artigo 24 deste Regulamento;

VI. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis (designados "Ativos Imobiliários") e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: **a)** renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou **b)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO;**

VII. Em cumprimento às normas vigentes, a **ADMINISTRADORA** será sempre a proprietária fiduciária e a responsável de forma exclusiva pela administração dos Ativos Imobiliários que o Fundo excepcionalmente detiver. Em vista de sua expertise, o **GESTOR** atuará na administração direta de tais bens, como parte designada pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do Art. 31 incisos II e III da Instrução CVM 472/08, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade da **ADMINISTRADORA**

VIII. Em vista da forma excepcional e involuntária pela qual o Fundo pode adquirir os Ativos Imobiliários, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

§ 1º. O **GESTOR** terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**; e (ii) da data de cada emissão

de novas Cotas, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, para enquadrar a carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo.

§ 2º. Caso, após o término do prazo descrito no parágrafo acima, o **GESTOR** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, o **GESTOR** deverá comunicar a **ADMINISTRADORA** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a matéria, podendo, inclusive, determinar a amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

§ 3º. Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

§ 4º. Conforme previsto no inciso VI do Artigo 3º acima, a carteira do **FUNDO** poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 6 (seis) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

§ 5º. Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo

processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

§ 6º. A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

Art. 4º. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão, conforme aplicável, sem a prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

(ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros; e

(iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

§ Único. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem

inadimplentes será estabelecida e implementada pelo **GESTOR**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

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

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

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Art. 7º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos documentos da Oferta, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital

efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados:

a) pagamento de Taxa de Administração Total, compreendendo a Taxa de Administração e Custódia, a Taxa de Gestão e a Taxa do Escriturador;

b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e

c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo, a **ADMINISTRADORA** e/ou **o GESTOR** poderão, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo, ou **b)** promover a emissão de cotas, na forma prevista no Artigo 18 deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)" do Artigo 8º acima.

Art. 9º. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por

terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. A **ADMINISTRADORA**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e

financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do Artigo 3º; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

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

§ 5º. A **ADMINISTRADORA** poderá contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

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

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome

do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

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

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 47 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo 11 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida à **ADMINISTRADORA**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 47 deste Regulamento.

Art. 12. Caberá ao **GESTOR**:

I. negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo, em nome do **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito;

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

III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelos **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço:

http://www.vbirealestate.com/site/arquivos/geral/VBI%20REAL%20ESTATE_%20POLITICA%20DE%20VOTOS(2).pdf (**"Política de Voto"**);

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

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

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

VII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

§ 1º. O **GESTOR**, observadas as limitações legais e regulatórias, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui o **GESTOR** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas. A responsabilidade pela administração dos Ativos Imobiliários caberá sempre e de forma exclusiva à **ADMINISTRADORA**, mesmo quando o **GESTOR** prestar os serviços referidos nos incisos II e III do Art. 31 da Instrução CVM 472/08.

§ 2º. É vedado à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou ao **GESTOR**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do **FUNDO** os Ativos Alvo, os Ativos de Liquidez e os ativos mencionados no Inciso VI do Artigo 3º deste Regulamento.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão, o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

DAS COTAS

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

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º. Não há limite máximo para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas, observada a disposição do inciso I do Artigo 17 deste Regulamento.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do art. 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no Artigo 17, inciso II, item (iii) deste Regulamento.

§ 6º. Uma vez que as Cotas da Primeira Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais ou Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM e demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

§ 7º. O titular de cotas do **FUNDO**:

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

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

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

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de, inicialmente, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (**"Valor Total da Oferta"**), em série única (**"Primeira Emissão"**).

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476/09 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de esforços restritos (**"Primeira Oferta"**), conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 06 (seis) meses contados da data de início de distribuição, observados os relatórios semestrais a que se refere o § 2º do Art. 8º da Instrução CVM 476/09.

§ 2º. O investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondentes a 500 (quinhentas) cotas (**"Aplicação Mínima Inicial"**), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 3º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização igual ou superior à quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) cotas (**"Distribuição Parcial"**), perfazendo o montante de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (**"Valor Mínimo da Oferta"**).

§ 4º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, a

ADMINISTRADORA realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 5º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, a **ADMINISTRADORA** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nos Ativos de Liquidez no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre os Ativos de Liquidez, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 6º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 7º. A **ADMINISTRADORA** informará à CVM acerca do encerramento da Oferta de cotas do **FUNDO** no prazo de 5 (cinco) dias após a respectiva ocorrência.

§ 8º. As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da **ADMINISTRADORA**, conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, sempre de acordo com os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá o respectivo comprovante, autenticado pelo Custodiante.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do FUNDO, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Ativos de Liquidez, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

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

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

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

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

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

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

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

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

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 15 deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá, após ouvidas as recomendações do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (**"Emissões Autorizadas"**). A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**, por meio de publicação de fato relevante. O fato relevante deverá dispor sobre as características da emissão,

as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido a quem for cotista do **FUNDO** na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável;

III. Nas Emissões Autorizadas, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

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

V. Caso a Emissão Autorizada seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Emissão Autorizada serão rateados entre os subscritores das cotas na Emissão Autorizada, nas proporções das cotas integralizadas,

acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelo **FUNDO** no período;

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

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a prosseguir na execução do valor devido.

§ único. Considera-se "Dia Útil" qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem

expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do **FUNDO** sejam negociadas.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 19. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. 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, conforme estabelecido no suplemento de cada emissão.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 33 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) 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 dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTOR**.

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo, (ii) de eventuais rendimentos oriundos de Ativos de Liquidez, deduzida a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Art. 21. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (**"Reserva de Contingência"**). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 3% (três por

cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 22. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do FUNDO), responsabilizando-se pela seleção dos bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Na hipótese de, excepcionalmente, tornar-se titular de bens imóveis, conforme inciso VI do Art. 3º deste Regulamento, providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do

representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 3º e Artigo 11 deste Regulamento, incluindo o **GESTOR**;

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

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

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

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

XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe

vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

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

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

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

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

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

Art. 23. O **FUNDO** não participará, obrigatoriamente, das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

§ 2º. 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 direito de voto.

Art. 24. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** ou o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

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

§ 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

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

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou do consultor especializado, desde

que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

§ 3º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou ao consultor especializado.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25. A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26. É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;
II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou o consultor especializado; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 36 deste Regulamento;
VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3º, IX, deste Regulamento;
IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
X. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

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

§ 1º. 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.

§ 2º. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 27. A "Taxa de Administração Total" será composta pelo **(i)** valor equivalente a Taxa de Administração devida à **ADMINISTRADORA**, conforme Artigo 28 ("**Taxa de Administração e Custódia**"), acrescida **(ii)** do valor equivalente à Taxa de Gestão devida ao **GESTOR** ("**Taxa de Gestão**"), calculada conforme Artigo 29 e, ainda acrescida, **(iii)** do valor equivalente à Taxa de Escrituração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago diretamente a terceiros, conforme Artigo 30 ("**Taxa de Escrituração**").

§ 1º. A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que

os serviços forem prestados, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

§ 2º. A Taxa de Gestão será paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, nos termos do § 2º do art. 47 da Instrução CVM 472/08.

§ 3º. Em vista do disposto nos Artigos 27 a 30 deste Regulamento, a Taxa de Administração Total será aquele constante da tabela abaixo:

Taxa de Administração Total	
Patrimônio Líquido do FUNDO	**Taxa de Administração Total incidente sobre o PL do FUNDO**
De 0 a 500 milhões de reais	1,10%
De 500 milhões de reais a 01 bilhão de reais	1,08%
Acima de 01 bilhão de reais	1,05%

§ 4º Conforme determina o Parágrafo 1º, inciso I do Art. 36 da Instrução CVM 472/08, caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado com as características ali indicadas, a Taxa de Administração Total do Fundo (bem como a Remuneração da Administradora, a Taxa de Gestão e de Escrituração) incidirá sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas no mês anterior ao do respectivo pagamento.

§ 5º Nos termos do Parágrafo 4º, Art. 36 da Instrução CVM 472/08, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração Total do Fundo (bem como a Remuneração da Administradora, a Taxa de Gestão e Escrituração) continuarão sendo cobradas com base do patrimônio líquido Fundo, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

Art. 28. A **ADMINISTRADORA** receberá, pelos serviços prestados ao **FUNDO**, uma Taxa de Administração e Custódia, calculada de forma escalonada e regressiva em relação ao aumento do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, conforme a tabela abaixo, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

Remuneração da ADMINISTRADORA	
Patrimônio Líquido do FUNDO	**Taxa de Administração Incidentes sobre o PL do FUNDO**
De 0 a 500 milhões de reais	0,150%
De 500 milhões de reais a 01 bilhão de reais	0,130%
Acima de 01 bilhão de reais	0,100%

§ único. Para calcular a Taxa de Administração, cada um dos percentuais referidos na tabela acima será aplicado à sua respectiva faixa de Patrimônio Líquido, ou seja, ao tomarmos como exemplo um patrimônio líquido de R$ 600.000.000,00, teremos uma Taxa de Administração correspondente a (0,150% x R$ 500.000.000,00) + (0,13% x R$ 100.000.000,00).

Art.29. O **GESTOR** receberá, pelos serviços prestados ao **FUNDO**, uma Taxa de Gestão correspondente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

Art. 30. A Taxa de Escrituração, paga diretamente pelo **FUNDO** ao escriturador, será equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, paga mensalmente à razão de 1/12 avos, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00

(cinco mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculado diariamente.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 31. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 32. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ único. Caso o **GESTOR** renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a **ADMINISTRADORA** assumirá a gestão do patrimônio do **FUNDO** após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade de a **ADMINISTRADORA** renunciar à administração do **FUNDO**. Durante o período referido acima, o **GESTOR** deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do **FUNDO**, cooperando na transição de sua posição.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 33. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;
III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de sua substituta;

IV. Destituição ou substituição do **GESTOR** e escolha de seu respectivo substituto;
V. Emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;
VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
VII. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
VIII. Definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
X. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
XI. Alteração do prazo do **FUNDO**;
XII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes; e
XIII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade

de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 34. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 42 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 35. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que

sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser

encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 36. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (**"Maioria Simples"**). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do artigo 33 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

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

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

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 36, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual

aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

Art. 37. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do Artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 38. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 39. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 40. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 36 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia da **ADMINISTRADORA**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ único. No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, inclusive no âmbito judicial, se for o caso, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 41. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. Sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTOR**;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** 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**.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

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.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 42. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do **§** 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em

coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

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

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

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

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 45. O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 46. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO.**

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 47. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

I. Taxa Total de Administração;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas,

inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II e III do artigo 10, §3º deste Regulamento;

IX. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

X. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

XI. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVI. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVII. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pela **ADMINISTRADORA** nos termos deste Regulamento serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o artigo 47, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 48. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 49. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 50. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 51. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções do **GESTOR**.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados

para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 52. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do Artigo 33 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14.

Art. 53. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de Cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, a **ADMINISTRADORA** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de liquidação ou fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um veículo específico ou de condomínio, em que a participação de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o número total de Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido veículo ou condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste Artigo, serão observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido veículo ou condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando o percentual de participação no veículo ou a fração ideal no condomínio a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do veículo ou do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal patrimônio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento imobiliário, mas sim às regras pertinentes à nova estrutura adotada;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador da nova estrutura no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

(iii) a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

Art. 54. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 55. Após a transferência da propriedade fiduciária dos Ativos do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

DO FORO

Art. 56. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Rua XV de Novembro, 251 - 1º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.047.794 de 15/09/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 15/09/2021, o qual foi protocolado sob nº 2.050.748, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.047.794** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:
RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 15 de setembro de 2021

Assinado eletronicamente

José Roberto Ferreira da Silva
Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

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

00191571874750337

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137124TIBF000062133DF211

Página 000001/000006	Protocolo nº 2.050.748 de 15/09/2021 às 12:16:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.047.794** em **15/09/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.
Registro Nº **2.047.794** **15/09/2021**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI

CNPJ/ME Nº 28.729.197/0001-13

Por este instrumento particular ("Instrumento"), a **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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") 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 representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento vigente ("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 ("Instrução CVM nº 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.729.197/0001-13 ("Fundo"),

Considerando que:

1. Nos termos do artigo 18 do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais); e

2. Até o momento, o Fundo realizou 05 (cinco) emissões de cotas, tendo sido subscritas e efetivamente integralizadas 9.916.926 (nove milhões, novecentas e dezesseis mil, novecentas e vinte e seis) de cotas.

Protocolo nº 2.050.748 de 15/09/2021 às 12:16:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.047.794** em **15/09/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Resolve o Administrador, por este ato:

1. Aprovar a realização da distribuição primária das cotas da 6ª (sexta) 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, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e da Instrução da CVM nº 472/08 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 em relação às Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

b) **Montante Inicial da Oferta**: O valor total da 6ª Emissão será de, inicialmente, até R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta, podendo ainda referido montante ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Inicial da Oferta").

Protocolo nº 2.050.748 de 15/09/2021 às 12:16:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.047.794** em **15/09/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

c) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, que será atualizado de acordo com um dos critérios previstos no artigo 18, inciso I do Regulamento, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo ("Preço de Emissão" e "Anúncio de Início", respectivamente). A Oferta não contará com taxa de distribuição primária.

d) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 3.300.000 (três milhões e trezentas mil) novas cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas"), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

e) **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 660.000 (seiscentas e sessenta mil) cotas, correspondente a um montante de até R$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Novas Cotas Adicionais").

f) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

g) **Montante Mínimo da Oferta**: O volume mínimo da Oferta será de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.

Protocolo nº 2.050.748 de 15/09/2021 às 12:16:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.047.794** em **15/09/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

h) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", a ser definido nos termos dos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras.

i) **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.

j) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Colocação"). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou da instituição escrituradora da Oferta, ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, pelo Preço de Emissão.

k) **Investimento Mínimo por Investidor**: 100 (cem) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

Protocolo nº 2.050.748 de 15/09/2021 às 12:16:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.047.794** em **15/09/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

l) **Coordenador Líder**: A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

m) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo dos ativos descritos no artigo 3º do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimentos prevista no Regulamento.

n) **Registro da Oferta**: A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução da CVM nº 400/03, na Instrução da CVM nº 472/08 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

o) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2 Aprovar a contratação do Coordenador Líder para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, que poderão ser convidadas a participar da Oferta; e

3 Praticar, bem como autorizar o gestor do Fundo a praticar, conforme o caso e observado o disposto no Regulamento e nos documentos da Oferta, todos e quaisquer atos necessários: (i) à atualização, perante os órgãos públicos competentes, dos dados cadastrais do Fundo, e (ii) à concretização da Emissão e da Oferta e implementação das matérias constantes no presente ato.

Registro Nº
2.047.794
15/09/2021

Protocolo nº 2.050.748 de 15/09/2021 às 12:16:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.047.794** em **15/09/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Fica autorizado o Sr. Oficial do 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a promover a devida averbação deste Instrumento à margem do registro nº 1.964.080.

São Paulo,14 de Setembro de 2021

RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830

Assinado de forma digital por RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
Dados: 2021.09.14 17:04:17 -03'00'

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

Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

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 400

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrito no Cadastro Nacional de 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 coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 6ª (sexta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI,** fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.729.197/0001-13, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Oferta" e "Fundo", respectivamente) por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do BRL X – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital São Paulo, sob o nº 1.964.080, em 19 de setembro de 2017 ("Instrumento de Constituição do Fundo") e, e cuja versão vigente do regulamento foi aprovada em 25 de novembro de 2020, opr meio de ato do administrador de ratificação do termo de apuração da consulta formal realizado em 29 de outubro de 2020 ("Regulamento"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"**CVM**"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as novas cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717 Assinado de forma digital por FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717 Dados: 2021.09.15 08:51:47 -03'00'

GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755 Assinado de forma digital por GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755 Dados: 2021.09.15 08:52:01 -03'00'

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

Coordenador Líder

Nome: Fabrício Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

Nome: Gabriel Klas da Rocha Leal
Cargo: Diretor

(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 400

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, nos termos do ato declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n° 13.486.793/0001-42, com sede na com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI,** fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME nº 28.729.197/0001-13 ("Fundo"), por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do BRL X – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital São Paulo, sob o nº 1.964.080, em 19 de setembro de 2017 ("Instrumento de Constituição do Fundo"), e cuja versão vigente do regulamento foi aprovada em 25 de novembro de 2020, por meio do ato do administrador de ratificação do termo de apuração da consulta formal realizado em 29 de outubro de 2020 ("Regulamento"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

RODRIGO MARTINS CAVALCANTE :16913257830

Assinado de forma digital por RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
Dados: 2021.09.14 20:56:04 -03'00'

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO FII VBI CRI

Este Estudo de Viabilidade ("Estudo") foi elaborado em setembro de 2021 pela VBI Real Estate ("VBI", "VBI Real Estate" ou "Gestor"), gestor do fundo de investimento imobiliário VBI CRI ("FII" ou "Fundo").

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observado o Limite de Concentração previsto na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos do regulamento do Fundo.

O presente estudo foi elaborado com base em dados históricos econômico-financeiros, bem como do mercado imobiliário, considerando inclusive os impactos da pandemia do COVID-19, conforme detalhado neste Estudo. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Gestor. Estas estimativas estão sujeitas a erros e variações. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A VBI não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias pautadas em expectativas e projeções que possam afetar a rentabilidade dos ativos aqui apresentados.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção "Fatores de Risco" do prospecto da 6ª emissão de cotas

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

do Fundo ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

INTRODUÇÃO

O **FII VBI CRI** é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de crédito estruturado, para realizar investimentos em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e demais Ativos Alvo (conforme definido no regulamento do Fundo), por meio de aquisição desses instrumentos para recebimento de juros, correções inflacionárias e principal.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de rentabilidade (*yield*) esperada para o cotista do Fundo que adquirir cotas ao valor base desta emissão. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA**.

Conforme previsto em seu regulamento, o Fundo deverá investir no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido direta ou indiretamente em Ativos Alvo. Os recursos não investidos em Ativos Alvo serão investidos em outros Ativos (conforme definidos no Regulamento).

Os recursos captados com a 6ª emissão de cotas do **FII VBI CRI** serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do Fundo em compor um portfólio diversificado, resiliente e líquido em localizações estratégicas, condizente com a Política de Investimento (conforme definida no regulamento do Fundo) do Fundo. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Figura 1: Resumo Executivo

¹ QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIOE/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

SOBRE O GESTOR

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente no mercado imobiliário brasileiro, com time com mais de 10 (dez) anos de experiência em conjunto, atuando em todo processo de investimento e nas diversas modalidades de gestão (desenvolvimento e gestão de ativos).

Fundada em 2009, a empresa possui sob gestão aproximadamente R$ 5,6 bilhões provenientes de uma base com mais de 100 mil investidores diversificada em institucionais estrangeiros e locais, tais como fundos de pensão públicos e corporativos, seguradoras, *endowments*, fundações e fundos de fundos com foco no mercado imobiliário.

Seus investimentos estão divididos em diversos segmentos do setor imobiliário, como edifícios corporativos (escritório), residenciais, galpões logísticos, consumo essencial, residência estudantil, *shopping centers* e crédito estruturado, com presença em 18 (dezoito) estados brasileiros, já tendo realizados mais 80 investimentos.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Figura 2: Áreas de Atuação

No segmento de fundos imobiliários negociados na B3, a VBI Real Estate é gestora do FII VBI Logístico (LBI11), do FII VBI CRI (CVBI11), FII VBI REITS (RVBI11), FII VBI Consumo Essencial (EVBI11) e FII VBI Prime Properties (PVBI11). Somados, esses 5 (cinco) fundos possuem valor de mercado de R$ 3,6 bilhões.

Compõem ainda, como classe de investimentos geridos pela VBI, fundos de investimento voltados para o *private equity*. Nessa classe, a VBI tem estruturados 6 (seis) veículos com diferentes prazos e naturezas, tendo projetos de desenvolvimento em todos os segmentos e Uliving, mas todos sempre voltados para o setor de *real estate* no Brasil.

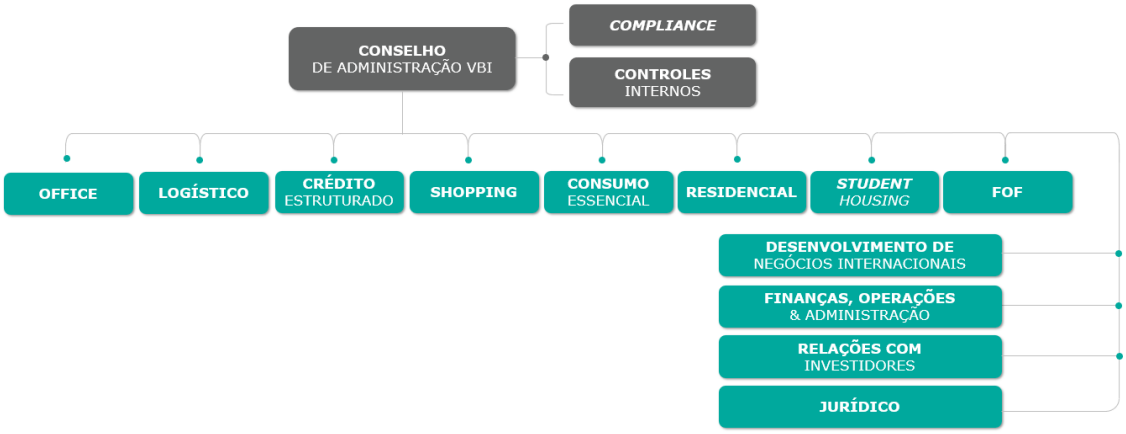
No tocante ao modelo de gestão, a VBI Real Estate conta com mais 48 profissionais divididos em áreas especializadas nos diversos setores do mercado imobiliário, com times verticalmente integrados e integralmente dedicados e especializados em cada setor de atuação.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Figura 3: Estrutura Organizacional



Este modelo especializado, na visão do Gestor, é relevante na construção do portfólio do FII VBI CRI, pois permite que cada uma das áreas contribua com tecnicidade na análise dos fundos e dos ativos imobiliários que o Fundo venha a investir. Em resumo, o FII VBI CRI possui um time próprio e exclusivo de gestão que analisará potenciais investimentos com o suporte de cada área especializada da VBI Real Estate.

Para o setor de crédito estruturado a VBI já realizou mais de R$ 1,7 bilhões de reais em operações estruturadas com diversos lastros imobiliários, setores e contrapartes. Foram mais de 20 operações realizadas dentro de fundos fechados. A VBI é especializada tanto na originações de operações como na sua estruturação e acompanhamento, contando com uma rede de parceiros que assessora essas etapas.

Figura 4: Track Record no setor de créditos

TIME DE GESTÃO

A VBI Real Estate é gerida por profissionais com experiência no mercado

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

imobiliário brasileiro. A expertise dos membros da VBI Real Estate fomenta sólidas relações com os diferentes *stake holders*, corretores, locatários, *assets*, *family offices* e principais instituições financeiras locais e internacionais.

Rodrigo Abbud

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduação em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Rodrigo iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando nas áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 11 (onze) anos.

Ken Wainer

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US$2 bilhões. Sua carreira conta com 18 (dezoito) anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 22 anos e é fluente em português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.

Alexandre Bolsoni – Investimentos em Ativos Logísticos

Alexandre tem 20 (vinte) anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão do segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

Vítor Martins, CFA, CAIA – Crédito Estruturado

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

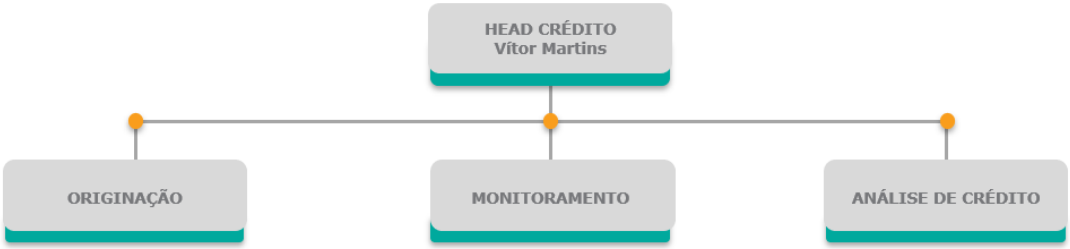
Vítor tem 17 (dezessete) anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007, onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo.

Sérgio Magalhães – COO

Sérgio tem 12 (doze) anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de *back office*, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio ingressou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa e foi analista de planejamento financeiro na Agrovia, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas e também na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

Além do time de gestão Sênior, que conta com a presença do Head de Crédito Vitor Martins, a VBI conta ainda com uma estrutura totalmente dedicada a gestão da estratégia do FUNDO. Abaixo segue a estrutura organizacional juntamente com o descritivo da equipe.

Figura 5: Time de Gestão FII VBI CRI



PROCESSO DE INVESTIMENTO

Para a avaliação e realização dos investimentos do Fundo, a área de crédito estrutura mantém o foco e disciplina em cinco etapas e contam com a sinergia de

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

todas as outras estruturas existentes na casa. O quadro abaixo apresenta o descritivo das etapas do processo de investimento que a VBI busca adotar:

ORIGINAÇÃO	• Capacidade de originação do time VBI refletida em R$1,4 bi em operações estruturadas; • Suporte de análise fundamentalista das outras 5 verticais de negócios VBI (escritórios, logístico, residencial, varejo, *student housing*).
PRÉ-ANÁLISE	• Apresentação inicial do investimento: definição do conceito, modelo de viabilidade e análise de crédito; • Visita *in-loco* para análise do imóvel e localização; • Análise de indicadores macro e microeconômicos que possam impactar a operação; • Elaboração do memorando de investimento com detalhamento da operação e estrutura de garantias para apresentação ao Comitê de Investimento
APROVAÇÃO	• Aprovação da Operação no Comitê de Investimentos; • Estruturação da operação: exigência de garantias que suportem a dívida, tais como alienação fiduciária, cessão de recebíveis, aval, *cash collateral*, seguros, fundo de reserva, entre outros.
AQUISIÇÃO	• *Due diligence*; • Relatório de consultor externo; • *Legal Opinion;* • Revisão detalhada dos documentos da operação; • Confirmação da operação; • Comitê de Investimento
MONITORAMENTO	• Reunião mensal de acompanhamento das operações para o Comitê Executivo; • Acompanhamento mensal dos recebimentos, índice de cobertura, razão de garantia, inadimplência e demais indicadores imobiliários como ocupação e performance de vendas; • Acompanhamentos dos covenants das operações; • Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar a operação.

PANORAMA DE MERCADO

A crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro.

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Nas semanas seguintes, o agravamento da disseminação do vírus na Europa antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença aos Estados Unidos e ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram revisadas, trazendo impactos no mercado financeiro, primeiro a antecipar os efeitos e influenciando a pior performance do IFIX desde sua criação. Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo.

Consequentemente, os governos no Brasil, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o PIB previsto para o ano.

Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo as economias. Nos países com situação fiscal mais privilegiada, pacotes de estímulo econômico acompanhados de medidas objetivando a compra de títulos públicos e privados foram usados em larga escala. No Brasil, a taxa básica de juros foi reduzida e está 2,75% ao ano (Banco Central – base mar/20). No mesmo contexto, o Congresso Nacional aprovou, dentre outras medidas, a PEC do orçamento de guerra que, entre outras questões, autorizou o Banco Central a praticar a compra de títulos de empresas e do Governo no mercado secundário, em linha com as políticas adotadas em países como os EUA, Japão e União Europeia, conhecida como *Quantitative Easing*. Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item "Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças" da seção "Fatores de Risco" do Prospecto**.

Diante de tal cenário, as medidas de estímulo econômico associadas ao isolamento social, na visão da Gestora, tiveram um papel impulsionador na recuperação da atividade econômica num primeiro momento. Contudo reflexos da utilização dos ferramentais de política monetária e expansão fiscal geraram maior pressão inflacionária mundial, principalmente para aqueles com condição fiscal mais frágeis.

No caso brasileiro soma-se a isso turbulências políticas com começam a impactar os indicadores financeiros como aumento do prêmio de risco reagindo a um aumento

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

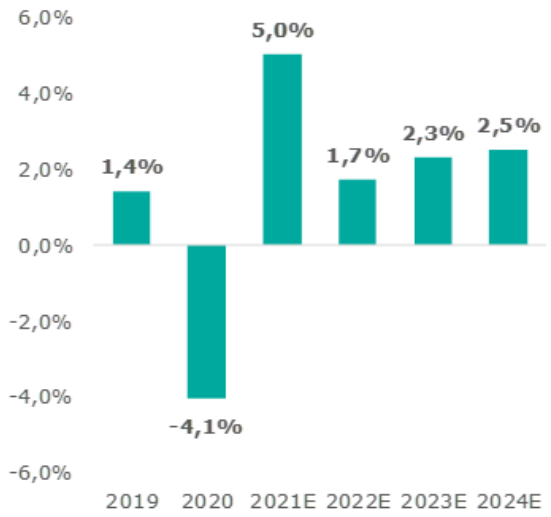
Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

das taxas de juros, de curto e longo prazo, dificultando a utilização das estratégias típicas do Bacen para controle de inflação. Acrescenta-se ainda uma potencial crise hídrica/energética que pode afetar ainda as previsões para crescimento do PIB. Tudo isso somado leva a crer um cenário mais desafiador e remete a busca por oportunidades de investimento que consigam capturar retornos assimétricos com um grau de proteção. É nesse contexto que enxergamos com bem oportuna a 6ª oferta do Fundo Imobiliário VBI CRI uma vez que se aproveita da abertura dos spreads com proteção inflacionária dado a indexação e proteção assimétrica dado a senioridade do capital frente ao patrimônio das operações lastro.

Em função das preocupações acima descritas, a projeção do Boletim Focus já aponta para uma queda do PIB em relação as projeções anteriores. Atualmente as previsões são de crescimento de 5,2%, que, apesar de queda frente os boletins anteriores, ainda apronta para uma boa retomada. Os anos subsequentes estão projetando crescimento de 1,9% e 2,4% ao ano. A dificuldade em olharmos dois a três anos de horizonte a frente está na binariedade implícita pela dependência de reformas estruturantes no país como a reforça administrativa e fiscal associado com um ano de definições eleitorais. A dificuldade fiscal em que o país se encontra, mesmo antes de desencadeada a crise sanitária, foi potencializada pela perda de arrecadação dada a baixa atividade econômica do ano e a necessidade do governo em suportar diretamente a população através de transferência de recursos direta, mas também através do socorro a estados.

Vemos uma expectativa de crescimento do PIB para os próximos 4 (quatro) anos, com rápida recuperação após a recessão de 2020, e elevação da taxa de juros para conter pressão inflacionária.

Gráfico 1: PIB Projetado(a.a.)



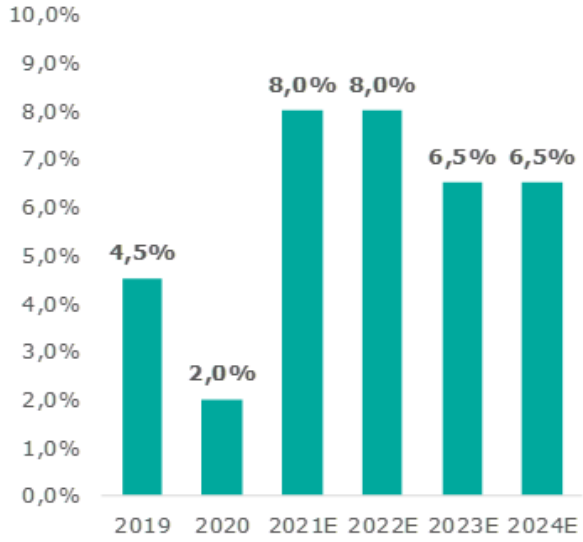
Fonte: VBI Real Estate, Bacen, Boletim Focus de 10/09/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

O reflexo da debilidade da situação fiscal do governo fica evidente na curva de juros observada. Chama a atenção a inclinação da curva, ou seja, com a projeção de crescimento da taxa de juros base nos anos à frente. Atualmente a taxa Selic encontra-se em 5,25% ao ano, mas já é projetado a subida de juros em 2021 atingindo 8,0% ao final do ano (em abril de 2021 a projeção para o final do ano estava em 5,0%, ou seja, um acréscimo de 300bps em 5 meses, demonstrando o tamanho da deterioração das perspectivas dentro do ano). A tradução mais direta que essa subida projetada de juros indica é a dificuldade do governo em rolar as dívidas captando no mercado. Quanto mais longa a vencimento da dívida que o governo gostaria de se financiar maior o custo, em uma curva exponencial, mostrando que os agentes econômicos demonstram preocupação com a capacidade de pagamento do governo.

Gráfico 2: SELIC Projetada (a.a.)



Fonte: VBI Real Estate, Bacen, Boletim Focus de 10/09/2021

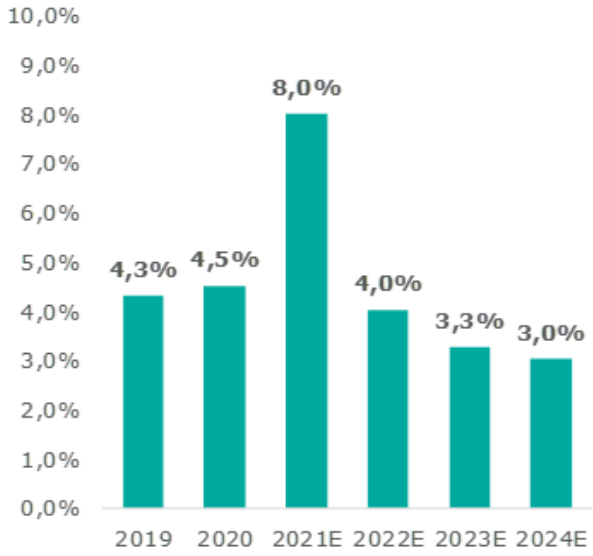
Outra variável econômica que vem reagindo é o índice de correção monetária (oficialmente o IPCA), que chegou a projeções menores que 3,0% ao ano, com variações negativas em alguns dos meses de 2020. Contudo, seguindo um movimento econômico mundialmente observado, em 2021 talvez a variável econômica que mais contrariou as expectativas iniciais do ano foi a inflação. Inicialmente, ao olhar com mais detalhe os componentes da inflação, vimos que a inflação ao produtor (IPA-DI) tem um descolamento significativo da inflação ao consumidor (IPC-DI), o que também se observa entre os indicadores IGP-M e IPCA. Agora, em setembro de 2021, já vemos a dispersão inflacionária em praticamente todos os macros componentes. Se em um primeiro momento o câmbio e a subida dos preços das comodities forma catalizadores do processo inflacionários vemos agora a crise energética afetar mais diretamente. Podermos a frente ver ainda

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

outros fatores inflacionários ainda não totalmente manifestos em ação, com por exemplo pressão de preços na ponta de serviços ainda muito reprimida.

Gráfico 3: IPCA Projetado (a.a.)



Fonte: VBI Real Estate, Bacen, Boletim Focus de 10/09/2021

Quando olhamos o mercado de crédito e juros, observando o Sistema Financeiro Nacional (SFN), vemos que o estoque de crédito atingiu 50,4% do PIB em junho, crescendo em participação nominalmente tanto pela expansão da carteira de crédito quanto pela queda do PIB no ano, até fevereiro deste ano, o saldo ainda apresentava taxa de variação real negativa em relação ao mesmo mês do ano anterior; em março, a taxa passou para 3,5% positivos e, em junho, alcançou 9,2%. Os dados mostram que o crescimento do estoque de crédito aumento com a inadimplência da carteira em leve queda de 5,55% para 5,25% entre maio e junho. A taxa de juros pré aumentou 376 bps desde o início de 2021, bem como a taxa real de juros, mas em menor magnitude resultando em uma inflação implícita mais elevada em 136 bps desde o início do ano. Esse aumento na taxa de juros gera oportunidades de investimento a rentabilidades atrativas para o Fundo.

Gráfico 4: Curva Futura de Juros (a.a.)

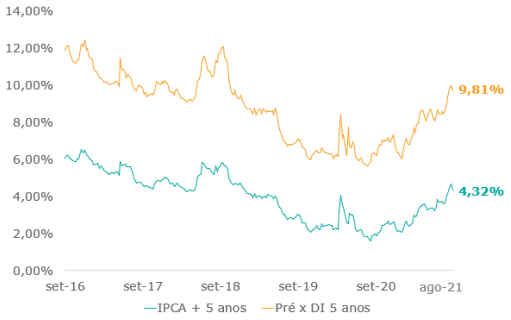
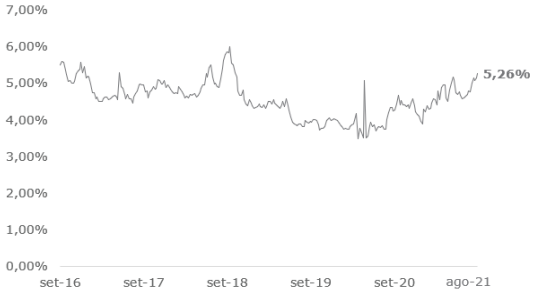


Gráfico 5: Inflação Implícita (a.a.)



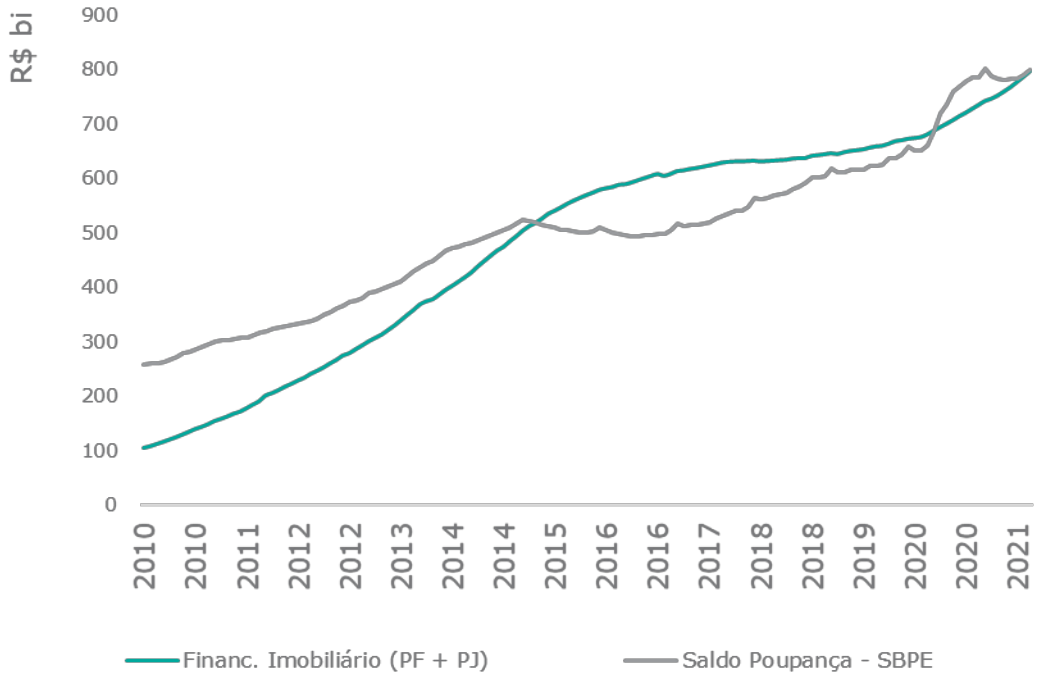
Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Fonte: VBI Real Estate, Bloomberg de 31/08/2021

Quando analisamos os principais tomadores do crédito vemos que as pessoas físicas são de fato o maior percentual, sendo os financiamentos imobiliários um responsável. Ao observamos o estoque de financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) um crescimento em comparação a 2019. No acumulado do ano até outubro, os empréstimos do sistema para financiar compra e construção de imóveis aumentaram em 48,8% frente ao mesmo intervalo do ano passado, para 92,67 bilhões de reais, superando o resultado de todo o ano de 2019.

Gráfico 6: Saldo de Financiamento Imobiliário



Fonte: VBI Real Estate, Bacen e Anbima.

O mercado de CRI se expandiu com força em 2020, em um ano de recordes em emissões e estoque consolidados deste título. Em termos gerais, o início de recuperação cíclica no segmento imobiliário e o avanço de condições monetárias facilitadoras foram os dois fatores que mais contribuíram para o crescimento do mercado de CRI em 2020. Por outro lado, as operações realizadas continuaram a se concentrar no setor corporativo, indicando a ainda pouca penetração do mercado de securitização no financiamento direto residencial, ou ainda no financiamento pessoal com garantia imobiliária o que já começamos a ver uma mudança no comportamento em 2020, mesmo com a retomada do aperto monetário com consequente aumento da taxa Selic.

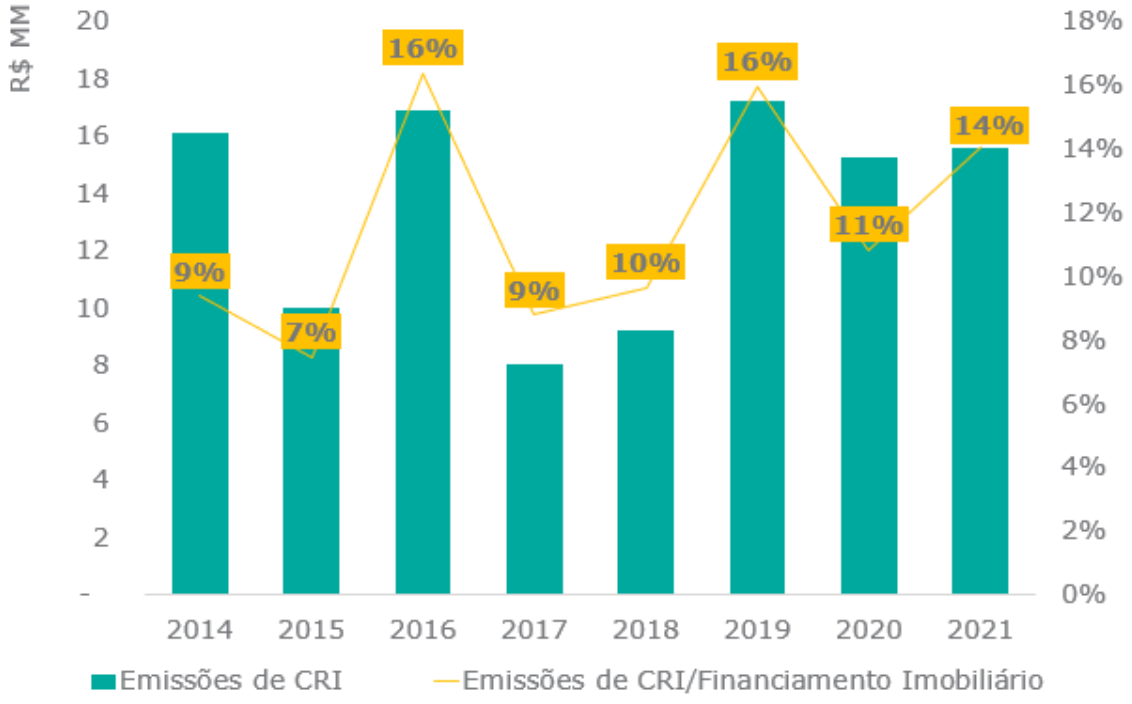
Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

O mercado de crédito, em especial os voltados para o financiamento imobiliários, demonstram uma boa perspectiva de crescimento, seja por avançar em outras frentes de financiamento como do financiamento pessoal na modalidade de *home equity,* seja aumentando a participação dentro das modalidades existentes de financiamento.

Na visão do Gestor, o volume de emissão de CRI ainda tem amplo espaço para crescer e ser mais representativo em relação ao total de concessão de financiamento imobiliário.

Gráfico 7: VOLUME EMISSÕES DE CRI[1]



[1] Dados Consolidados até julho de 2021

Fonte: VBI Real Estate, Bacen e Anbima. Dados consolidados até julho 2021.

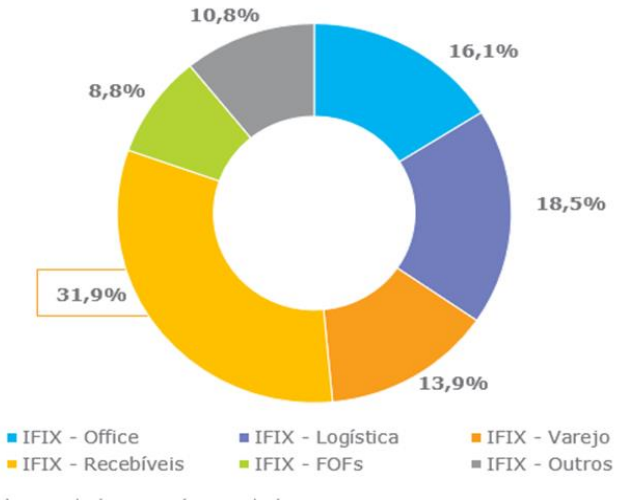
As condições gerais tanto macroeconômicas, que apesar de sua dose de desafios, como a tendência de expansão do mercado de crédito e em específico via CRI trazem boas perspectivas para os fundos imobiliários com essa estratégia.

Tomando o IFIX como benchmark vemos que essa é a classe com maior participação com 31,9%. Atualmente o patrimônio dos fundos de recebíveis no IFIX atingiu R$ 19 bilhões em abril.

Gráfico 8: PARTICIPAÇÃO DO MARKET CAP DE FII NO IFIX[1]

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.



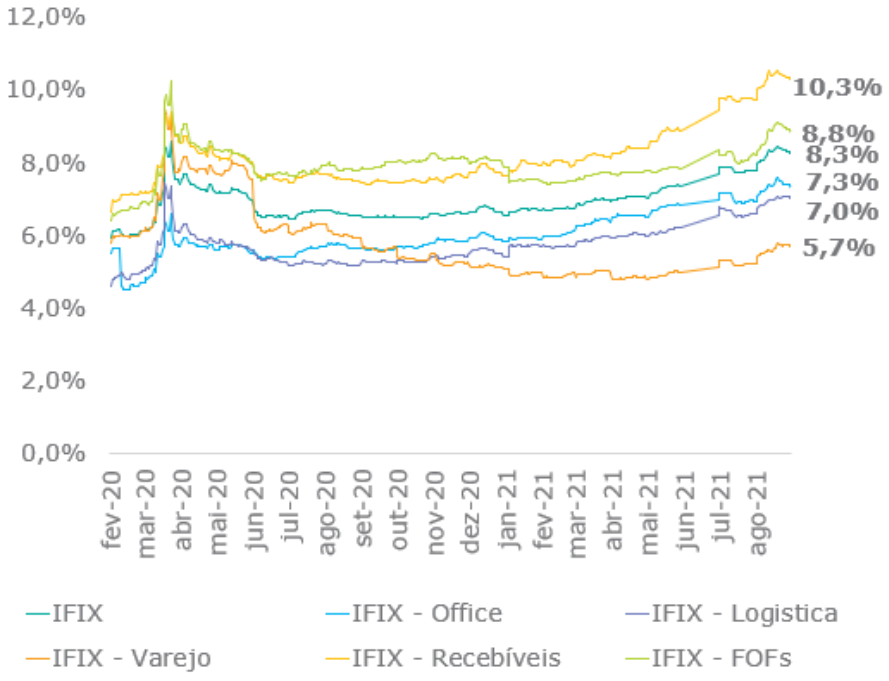
[1]Dados em 03/09/2021;

Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

Os fundos de recebíveis representam o maior segmento dentre os fundos pertencentes ao IFIX e apresentaram um dos maiores *dividend yield* nos últimos 12 (doze) meses. Sua performance no mercado secundário ainda tem espaço para convergir ao patamar pré-pandemia.

Os fundos de recebíveis (CRI) tem bons mecanismos para capturar variações de inflação e juros com garantias imobiliárias reais fazendo com que seja uma classe muito bem-posicionada dado os panoramas de mercado.

Gráfico 9: Histórico de Dividend Yield de FIIs (anualizados)2



2 Dados em 31/08/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

O próprio resultado do ano, assumindo o IFIX como *proxy* de resultado, demonstra isso. Em 2021 se mostraram ainda mais resilientes com distribuição de proventos nos patamares de 10,3%, bem acima do resultado do IFIX (8,3%).

Fundo VBI CRI (CVBI11)

O FII VBI CRI é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de crédito estruturado, para realizar investimentos em CRI e demais Ativos Alvo (Fundos Imobiliários e FIDC), por meio de aquisição desses instrumentos para recebimento de juros, correções inflacionárias e principal ligados a diversos setores imobiliários como, por exemplo, recebíveis ligados a ativos residenciais, *shoppings*, escritórios, logísticos, varejo e loteamento. Através de uma gestão ativa que levará em consideração não só as características dos papéis comprados, mas também aspectos macroeconômicos, o Fundo poderá atuar num espectro de crédito amplo investindo em CRI com baixo risco e rentabilidade atrativa. Como alvo, o Fundo irá buscar um *spread* médio de crédito entre 3,0% a 4,0% ao ano sobre a curva de juros de prazo médio equivalente.

Fonte: VBI Real Estate e Shutterstock

Além das restrições gerais impostas pelas normas de mercado (CVM e leis correspondentes) o Fundo também possui diretrizes de gestão para guiar seu processo de investimento.

Máxima exposição por ativo imobiliário (operação) de 10% do PL
Máxima concentração de 25% por região metropolitana[1]
Todas as operações deverão ter 100% de garantia real;
Rating mínimo de crédito CR-9[2] (*investment grade*)

[1] Com exceção da região de São Paulo, que poderá ter até 100% do patrimônio do fundo.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Máximo de 25% do PL do Fundo para ativos subordinados

Para maior transparência aos investidores apresentaremos as principais estruturas objetivada pela gestão.

Fonte: Shutterstock

Para maior transparência aos investidores apresentaremos as principais estruturas objetivada pela gestão.

Política de Crédito

Ao investir em um ativo, a VBI realiza uma análise de risco de crédito dos componentes da operação apontando os principais riscos inerentes ao investimento e seus possíveis desdobramentos e impactos sobre o patrimônio e retorno do Fundo.

Para tanto, deve ser confeccionado um relatório de análise de risco de crédito completo, obedecendo as melhores práticas de independência, razoabilidade e diligência. O relatório é produzido por uma analista de crédito, revisado pelo gestor do Fundo e aprovado pelo comitê de investimentos. O relatório tem como base dois módulos de *scorecards* independentes que avaliam (i) a nota de risco inerente à securitização imobiliária e (ii) e a nota de risco corporativo. Em ambos, as notas de crédito podem variar de CR-1 a CR-15, sendo CR-1 o de menor risco e CR-15 o de maior risco.

[2] Seguindo a política de crédito da VBI Real Estate publicada no: https://www.vbicri.com.br/show.aspx?idCanal=p+KOLpVvrUJx2+ty/3pDVg==

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Após a obtenção das notas de risco de crédito de cada um dos dois módulos independentes, é feita uma ponderação para obtenção do chamado "Rating Final" da operação. Os pesos desta ponderação dependem da natureza da concessão de crédito, a qual pode ser enquadrada em uma das quatro categorias: (i) Corporativo (Comercial, Industrial e Logística), (ii) Corporativo (Saúde e Educação), (iii) Varejo e Shoppings ou (iv) Residencial.

Os ratings de CR-1 a CR-9 são considerados *investment grade* e essas operações podem compor portfólio do fundo no quesito nível de risco de crédito. Para melhor comparabilidade a tabela a seguir faz o comparativo com os ratings locais divulgados das principais agências de risco.

Nota: Política de rating de crédito da VBI apresentada com base na régua de rating das principais agências de rating é meramente indicativa.

Estrutura Típicas

Tanto as aquisições a mercado quanto as operações originadas pela própria gestora apresentam uma estrutura que visa dar maior segurança e flexibilidade.
Para os ativos ligados ao segmento de residencial pulverizado temos:

LASTRO DO CRI	Recebíveis de contrato de compra e venda de imóveis.
QUANTIDADE DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA (CCV)	Maior que 200
QUANTIDADE DE IMÓVEIS VINCULADOS AO FLUXO	Maior que 200
ESTRUTURA DE GARANTIAS	Sobre-garantia para servir de colchão

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

	em caso de inadimplência de alguns contratos de compra e venda. Alienação fiduciária (AF) vinculada aos contratos de compra e venda. AF das cotas da SPE a aval dos sócios.

Nessas operações o principal risco para o fluxo de caixa do CRI está na inadimplência que ocorre na ponta quando o comprador do imóvel não paga a parcela em dia e distratos. O risco de crédito do comprador do imóvel está diversificado de forma que a inadimplência de contratos até o limite do índice de cobertura não afeta os pagamentos do CRI. Além da análise de crédito e comportamento da carteira de recebíveis, avaliamos o crédito da empresa avalista e qualidade do empreendimento imobiliário, localização e força comercial. No caso de inadimplência teremos a execução da garantia (alienação fiduciária) dos contratos inadimplentes, revenda da unidade retomada e aceleração da amortização do CRI.

Para os ativos ligados ao segmento de corporativo temos:

LASTRO DO CRI	Contrato de locação do imóvel ou financiamento à aquisição.
QUANTIDADE DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA (CCV)	De 1 a 30, mas pode chegar a 200 em caso de *shoppings*.
QUANTIDADE DE IMÓVEIS VINCULADOS AO FLUXO	Em geral, apenas 1.
ESTRUTURA DE GARANTIAS	Alienação fiduciária do imóvel vinculada ao CRI, cessão dos recebíveis de aluguel e garantia corporativa quando contrato de locação é atípico ou se está financiando a aquisição de um imóvel. AF das cotas da SPE e aval dos sócios.

Nessas operações o principal risco para o fluxo de caixa do CRI está na inadimplência do locatário ou devedor do financiamento, vacância do imóvel e queda do valor de locação. O risco de crédito está concentrado na dívida ou garantia corporativa vinculada ao CRI. Além da análise de crédito corporativa, avaliamos a qualidade do imóvel, localização, valor de mercado, liquidez e

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

capacidade de geração de receita de aluguel. Também aqui no caso de inadimplência teremos a execução da garantia (alienação fiduciária) imobiliária vinculada ao CRI com consequente quitação do mesmo.

Portfólio

Em 2 de setembro de 2021 o Fundo estava com 97% do seu patrimônio alocados em CRI e FII, o que traz uma rentabilidade média ponderada da carteira de 13,0% ao ano para os próximos 12 meses e de 13,3% ao ano ao longo de seu prazo médio de 5,0 anos. As taxas médias da carteira atual por indexadores são: CDI + 3,5% | IPCA+6,9%.

A expectativa de portfólio balanceado após a alocação final. por segmento, risco de crédito e indexador. Considerando o Pipeline apresentado para a 6ª emissão teremos como composição da carteira:

Figura 8: Diversificação por segmento e região

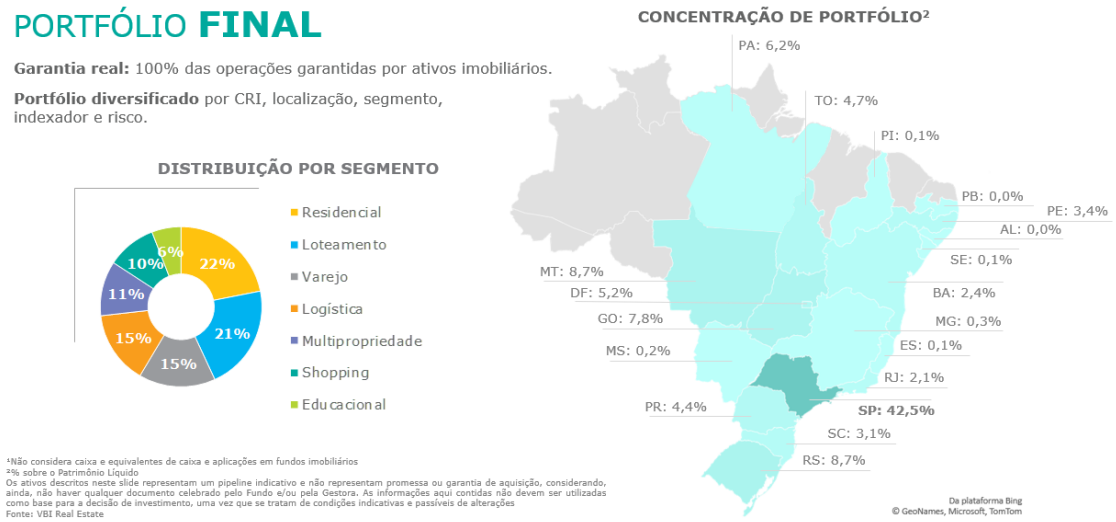


Gráfico 8: Distribuição por Vencimento (Carteira Atual + Pipeline)

Gráfico 9: Concentração por LTV (Carteira Atual + Pipeline)

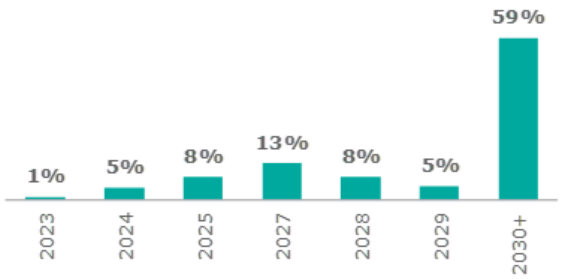


Gráfico 10: Distribuição por risco (Carteira Atual + Pipeline)

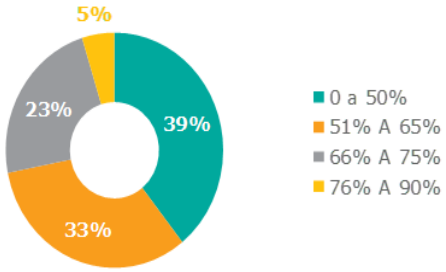
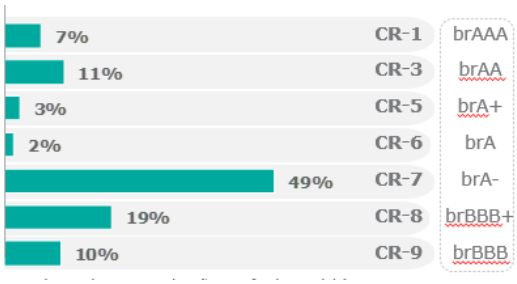
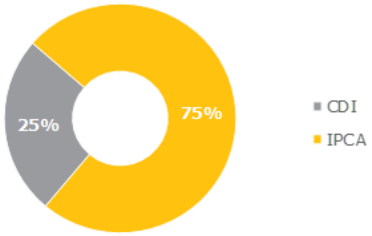


Gráfico 11: Destruição por Indexador (Carteira Atual + Pipeline)

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.



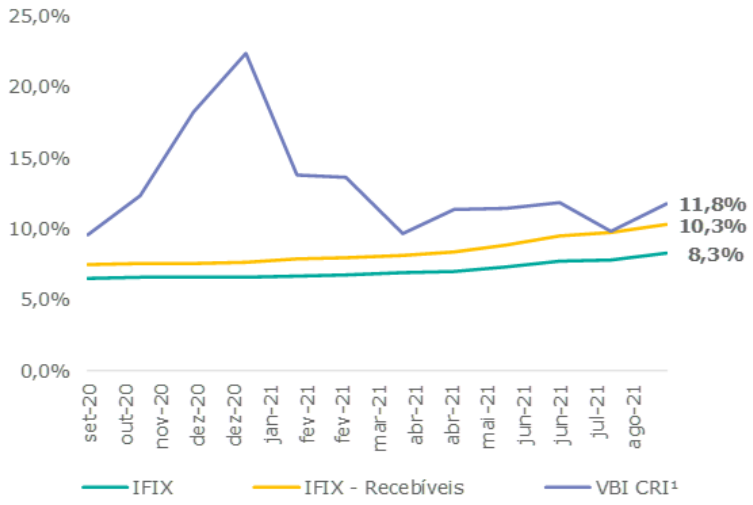


[1]Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.
Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

Fonte: VBI Real Estate

Ao vermos o desempenho histórico do Fundo, o rendimento médio pago nos últimos 12 (doze) meses foi de R$ 1,12 por cota, sendo o rendimento declarado do exercício de agosto de 2021 foi de R$ 1,00 por cota. O desempenho do fundo em comparação ao IFIX e IFIX do segmento de recebíveis foram sensivelmente superiores em 2021.

Gráfico 10: Histórico *Dividend Yield* CVBI vs IFIX (atualizado)[1]



[1]*Dividend Yield* do VBI CRI (CVBI11) é calculado sobre a cota de fechamento.

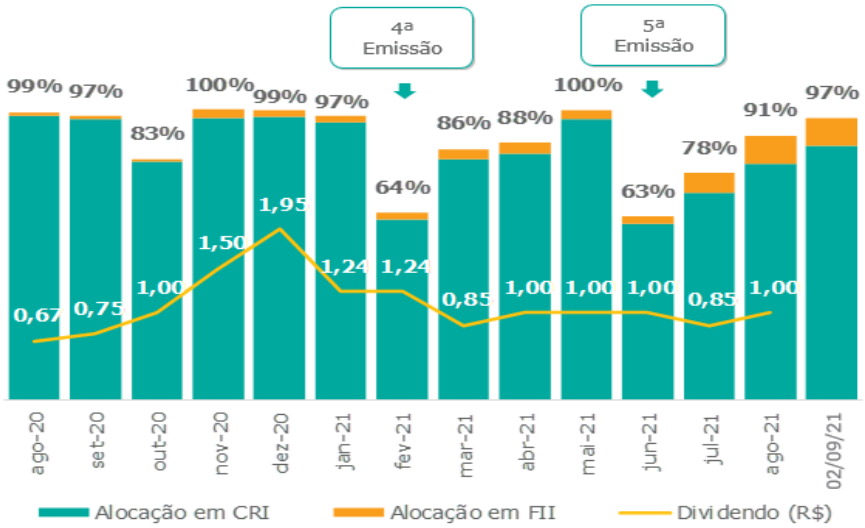
Fonte: VBI Real Estate Bloomberg até 31/08/2021

Parte da boa performance em termos de distribuição está relacionando na capacidade de rápida alocação do fundo dos recursos captados. O Fundo vem constantemente se mantendo dentro do objetivo de ter um spread médio entre 3% e 4% com o portfólio alocado.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

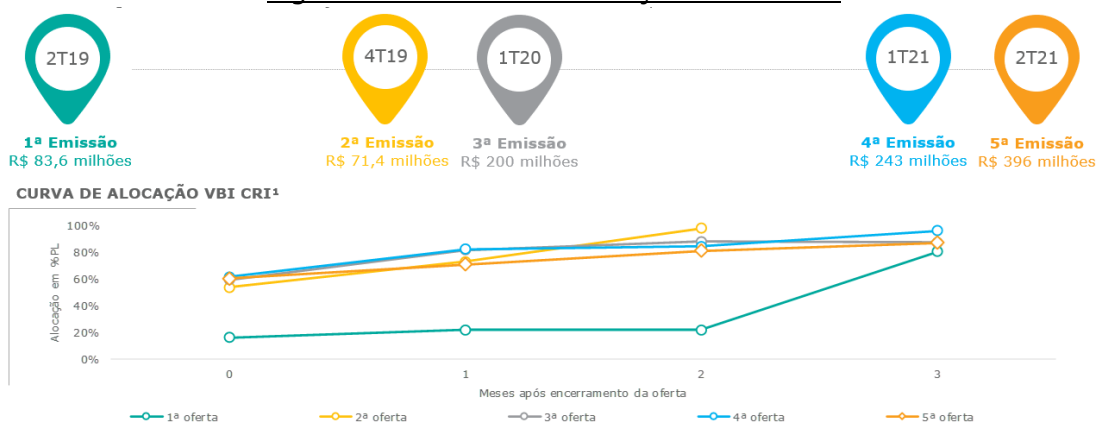
Gráfico 11: Histórico de dividendo vs Curva de alocação



Fonte: VBI Real Estate Bloomberg até 31/08/2021

Não só o histórico recorrente de manter, através de uma gestão ativa, o Fundo alocado, mas também ele apresentou um histórico de mais de 80% da alocação dos recursos captados em até 3 meses nas ofertas passadas realizadas.

Figura 6: Histórico de alocação das ofertas



¹Alocação de setembro 2021 é estimada.

Fonte: VBI Real Estate

Não há histórico de inadimplência em nenhuma operação da carteira desde o início das atividades do Fundo.

Metodologia e principais premissas adotadas

Para este estudo de viabilidade foi projetado o fluxo de caixa de 10 anos do Fundo, em valores nominais, com base nas premissas inferidas pelo Gestor a partir da leitura do mercado. Considerou-se que o Fundo permanece enquadrado durante todo prazo de vigência e que os seus cotistas não são impactados por qualquer

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

imposto sobre os rendimentos. A partir das premissas consideradas se calculou e o *dividend yield* anual para os investidores do Fundo.

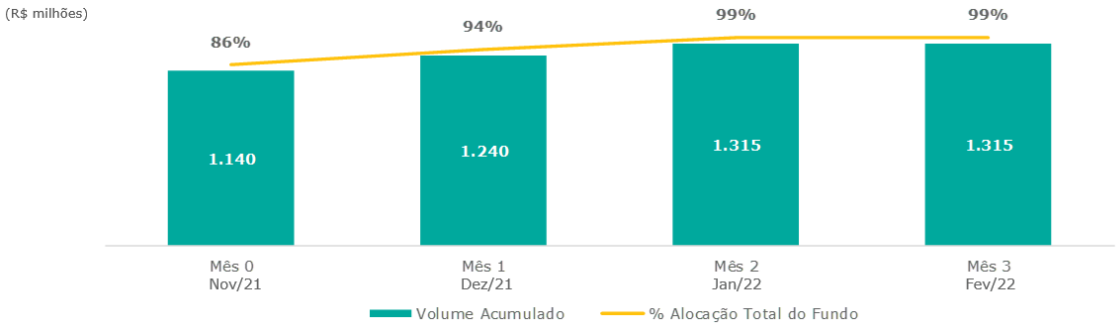
Principais premissas adotadas

Alocação

Considerou-se que os recursos captados na oferta são alocados em CRI em até 4 meses, sendo inicial de aproximadamente 50% e o restante de forma linear dentro deste prazo. Desta forma, o fundo passa ficar com uma alocação média em Ativos Alvo de aproximadamente 98% do seu portfólio, ficando o saldo remanescente alocado em Ativos de Liquidez.

Considerou-se um spread médio de aquisição dos Ativos Alvo de 3,0% a 4,0% sobre a respectiva curva do tesouro. Além disso, foi assumido que na média a *duration* dos CRI adquiridos possuem um *duration* médio de aproximadamente 4,3 anos.

Gráfico 15: Curva de Alocação



[1]Mês 0 corresponde a novembro de 2021, mês da captação. Curva de alocação pode variar a depender de negociações comerciais e pendencias na análise de due diligence nas operações aqui apresentadas
Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

Fonte: VBI Real Estate

A captação prevista para a 6ª emissão é de R$ 330 milhões e representa 25% do patrimônio líquido do Fundo após a emissão. A expectativa é de rápida curva de alocação, com previsão de mais de 95% de alocação em até 3 meses.

Crescimento de inflação e taxa base de juros (Selic)

A inflação projetada, bem como a taxa Selic para a correção dos ativos durante o período projetado de 10 anos para o estudo foi calculada com base na curva futura implícita de inflação extraída das curvas futuras do dia 02/09/2021 disponibilizadas pela B3 em seu site.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

Gráfico 16: Projeção Selic e Inflação – Cenário Base

PROJEÇÃO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
SELIC MÉDIA (% a.a.)	9,1	10,4	10,6	10,7	11,0
INFLAÇÃO MÉDIA (% a.a.)	5,5	5,4	5,6	5,8	6,3

Os ativos descritos acima representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

Fonte: VBI Real Estate e curvas de mercado disponíveis na B3 em 02/09/2021

Essa curva serviu para a construção do cenário base que foi utilizado para as projeções de rendimento do portfólio do fundo. A partir dela a gestão então construiu dois outros cenários alternativos com variação de 100 pontos percentuais para cima e para baixo apresentando ao investidor um espectro de rendimento mais amplo.

Despesas administrativas do Fundo

Considerou-se um custo total de despesas administrativas do fundo de 0,20% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Administração

A "Taxa de Administração Total" será composta pelo **(i)** valor equivalente a Taxa de Administração devida ao Administrador, conforme artigo 28 do regulamento do Fundo ("Taxa de Administração e Custódia"), acrescida **(ii)** do valor equivalente à Taxa de Gestão devida ao Gestor ("Taxa de Gestão"), calculada conforme artigo 29 do regulamento do Fundo e, ainda acrescida, **(iii)** do valor equivalente à Taxa de Escrituração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago diretamente a terceiros, conforme artigo 30 do regulamento do Fundo ("Taxa de Escrituração").

A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

A Taxa de Gestão será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Em vista do Fato Relevante divulgado em 25/08/2020, alterando o disposto nos artigos 27 a 30 do regulamento do Fundo, a Taxa de Administração Total será aquele constante da tabela abaixo:

Taxa de Administração Total	
Patrimônio Líquido do FUNDO	**Taxa de Administração Total incidente sobre o PL do FUNDO**
De 0 a 500 milhões de reais	1,10%
De 500 milhões de reais a 01 bilhão de reais	1,08%
Acima de 01 bilhão de reais	1,05%

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia, calculada de forma escalonada e regressiva em relação ao aumento do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

Remuneração do Administrador	
Patrimônio Líquido do Fundo	**Taxa de Administração Incidentes sobre o PL do Fundo**
De 0 a 500 milhões de reais	0,150%
De 500 milhões de reais a 01 bilhão de reais	0,130%
Acima de 01 bilhão de reais	0,100%

Para calcular a Taxa de Administração, cada um dos percentuais referidos na tabela acima será aplicado à sua respectiva faixa de Patrimônio Líquido, ou seja, ao tomarmos como exemplo um patrimônio líquido de R$ 600.000.000,00, teremos uma Taxa de Administração correspondente a (0,150% x R$ 500.000.000,00) + (0,13% x R$ 100.000.000,00).

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Gestão correspondente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

A Taxa de Escrituração, paga diretamente pelo Fundo ao escriturador, será equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Líquido do Fundo, paga mensalmente à razão de 1/12 avos, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculado diariamente.

Despesas da Oferta

Para o valor total de captação na 6ª emissão de R$ 330 milhões ("Oferta"), o total de despesas de captação de R$ 11,8 milhões ou de 3,59% sobre o valor total de captação, conforme detalhado na tabela abaixo:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R$)
Comissão de Estruturação	3.300.000,00000	1,00%	1,00000
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	352.462,64000	0,11%	0,11000
Comissão de Distribuição	6.600.000,00000	2,00%	2,00000
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	704.925,29000	0,21%	0,21000
Assessores Legais	245.700,25000	0,07%	0,07000
Adminsitrador - Taxa de Escrituração	50.000,00000	0,02%	0,02000
CVM - Taxa de Registro	317.314,36000	0,10%	0,10000
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	9.812,43000	0,00%	0,00000
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03000	0,00%	0,00000
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	36.291,11000	0,01%	0,01000
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	138.600,00000	0,04%	0,04000
Custos de Marketing	50.000,00000	0,02%	0,02000
TOTAL	11.817.203,11000	3,59%	3,59000

Receita Financeira

Para calcular a receita financeira das aplicações de saldo em caixa em Ativos de Liquidez, foi assumida a remuneração da taxa CDI com base na expectativa embutida na curva futura referencial disponibilizada pela B3 no seu site, com desconto do imposto de renda.

http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Pipeline

Com os recursos captados da 6ª oferta, o Fundo pretende fazer a aquisição de uma série de CRI já mapeado e em fase avançada de negociações. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS PRÉ DETERMINADOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA. A tabela a seguir apresenta o resumo das transações que se pretende adquirir, que em conjunto somam R$ 524,0 milhões entre vários segmentos do mercado.

Ativo	Segmento	Estágio	Volume Total (R$ mm)[1]	Volume Alocação (R$ mm)	Indexador	Taxa	Rentabilidade	Spread	Prazo Médio	LTV	Garantias
CRI EDUCACIONAL	Educacional	Aprovado	17,0	17,0	IPCA	6,2%	12,4%	1,9%	6,0	70%	AFI, AVS, FR
CRI RESIDENCIAL SP I	Residencial	Aprovado	45,0	45,0	IPCA	6,0%	12,0%	2,9%	1,5	33%	AFI, CFRA, FR, Subordinação
CRI LOGÍSTICA	Logística	Aprovado	65,0	40,0	IPCA	5,6%	12,0%	1,3%	8,0	42%	AFI, CFRA, FR, AVS
CRI LOTEAMENTO GO	Loteamento	Aprovado	60,0	60,0	IPCA	8,3%	14,4%	4,1%	4,0	56%	AFS, CFRCV, FR, AVS
CRI VAREJO SP	Varejo	Aprovado	80,0	60,0	IPCA	5,8%	12,0%	1,5%	6,0	75%	AFI, CFRA
CRI RESIDENCIAL SP II	Residencial	Aprovado	82,0	38,0	CDI	4,3%	14,6%	4,3%	4,0	60%	AFI, AFS, CFR, FR, FO, FJ, AVS
CRI VAREJO RS	Varejo	Em Negociação	85,0	85,0	IPCA	6,8%	12,9%	2,6%	4,5	68%	AFI, CFRA, FR, ESPE, AVS
CRI MULTIPROPRIEDADE	Multipropriedade	Em Negociação	75,0	75,0	CDI	5,0%	14,9%	5,0%	2,4	57%	AFS, CFRCV, FR, AVS
CRI LOTEAMENTO RS	Loteamento	Em Negociação	15,0	15,0	IPCA	10,0%	16,2%	5,8%	3,5	60%	AFS, CFRCV, FR, AVS
			524,0	**435,0**			**13,4%**	**3,2%**	**4,3**	**58%**	

[1]O volume apresentado neste material não representa o percentual exato que deverá ser alocado no Fundo. Note que o Fundo alocará até 10% do PL em um único ativo.
Nota: AFC AF das cotas; AFE AF das unidades em estoque; AFI AF do imóvel; AFS AF das cotas da SPE; AFT AF Terrenos; AV S Aval dos sócios; CF Cessão Fiduciária; CFR Cessão fiduciária dos recebíveis; CFRA Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; CFRCV Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; ESPE Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; FD Fundo de despesas; FJ Fundo de juros; FL Fundo de liquidez; FO Fundo de obras; FR Fundo de reserva.
Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

Fonte: VBI Real Estate

O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

As alocações respeitaram as regras e limitações impostas no regulamento do Fundo, bem como as melhores práticas expostas pelo Gestor. O Pipeline é composto por 9 ativos, que serão alocados em CRI e/ou FII com rentabilidade média ponderada da carteira de CRI de 13,4% a.a. ao longo do prazo médio de 4,3 anos. O LTV médio ficou em 58%.

Ao final do processo de alocação o gestor espera ter um portfólio, composto pelo portfólio existente somado as alocações propostas no pipeline, com maior diversificação setorial, bem como por região geográfica.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Figura 10: Carteira após alocação

	ATUAL (02/09/2021)[1]	PIPELINE ENTRADAS PREVISTAS	SAÍDAS PREVISTAS	APÓS 6ª EMISSÃO
CRI	35 Ativos R$ 865,5 milhões	9 Ativos R$ 435,0 milhões	2 Ativos R$ 81,3 milhões	44 Ativos[2] R$ 1,3 bilhões
% Alocado em CRI	87,1%	100%	100%	92,1%
% Alocação Total da Carteira	96,7%	-	-	99,3%
Indexador (% CRI)	32% em CDI 68% em IPCA	26% em CDI 74% em IPCA	100% em CDI	25% em CDI 75% em IPCA
Spread	3,0%	3,2%	1,5%	3,2%
Taxa Média	CDI + 3,5% IPCA + 6,9%	CDI + 4,7% IPCA + 6,7%	CDI + 1,5%	CDI + 4,5% IPCA + 6,8%
Prazo Médio	4,8 anos	4,3 anos	7,2 anos	4,4 anos
Rentabilidade da Carteira de CRI[3]	Curto Prazo: 13,0% a.a. Longo Prazo: 13,3% a.a.	Curto Prazo: 13,3% a.a. Longo Prazo: 13,4% a.a.	Curto Prazo: 10,0% a.a. Longo Prazo: 12,1% a.a.	Curto Prazo: 13,3% a.a. Longo Prazo: 13,4% a.a.
LTV Médio	54%	58%	57%	56%

[1]Considera a carteira em 02 de setembro de 2021; [2]Considera o aumento de exposição em 1 CRI que já compõem a carteira do Fundo; [3]Rentabilidade baseada nas curvas da B3 de 02/09/2021.
Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.
Fonte: VBI Real Estate

Venda dos ativos alvo

Para fins da simulação da taxa interna de retorno do investidor, se considerou que no 120º mês a partir da data de captação do Fundo, os ativos são vendidos na curva, sem ágio ou deságio sobre seu preço.

Fluxo de Caixa Anual

Fluxo de Caixa (anos)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Recebimento de CRI	177.709	195.479	211.722	228.054	248.819	273.009	303.337	333.037	357.932	405.830
Aquisição de CRI	-343.163	-25.307	-30.405	-36.183	-42.844	-50.461	-59.184	-69.159	-80.455	-93.303
Compra/(Venda de FII)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95.291
Compra/(Venda de CRI)	-1.294	-21.724	-27.899	-37.424	-47.157	-60.859	-77.490	-97.942	-109.284	-236.343
Rendimento FII	10.402	10.003	10.342	10.442	10.772	10.984	11.263	11.099	11.136	8.255
Rendimento Caixa	2.509	2.083	2.144	2.165	2.209	2.194	2.303	2.277	2.253	2.938
Taxa de Gestão	-11.857	-11.893	-11.893	-11.893	-11.893	-11.893	-11.893	-11.893	-11.893	-11.893
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Administração e Esc.	-2.375	-2.382	-2.382	-2.382	-2.382	-2.382	-2.382	-2.382	-2.382	-2.382
Outros Custos	-395	-396	-396	-396	-396	-396	-396	-396	-396	-396
Captação	330.000									
Taxa de Distribuição Primária	0									
Despesas de captação	-11.710									
Dividendos	-135.890	-145.797	-151.178	-152.362	-157.204	-160.179	-165.520	-164.607	-166.913	-168.943
Fluxo de caixa total	13.935	66	53	21	-75	16	37	34	-1	-948
Caixa inicial	12.132	26.067	26.133	26.186	26.208	26.132	26.148	26.185	26.220	26.219
Caixa final	26.067	26.133	26.186	26.208	26.132	26.148	26.185	26.220	26.219	25.271

Resultado

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista na 6ª emissão de cotas do fundo é de 12,3% ao ano, nominal e a rentabilidade acumulada do fundo em relação ao CDI, líquido de 15% de imposto de renda, de aproximadamente 140% do CDI. O *dividend yield* médio esperado por ano, considerando o valor de emissão da cota com a taxa de distribuição primária, para o período de 5 (cinco) anos ficou estimado em 11,2% ao ano no cenário base.

Gráfico 11: Dividend Yeld – Cenário Base

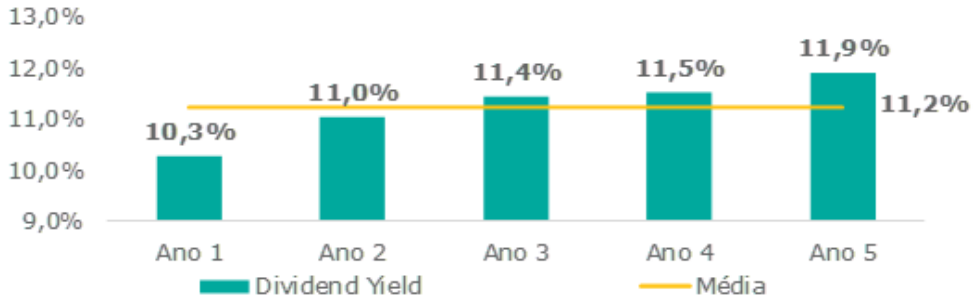


Gráfico 12 Cenário Inflação e SELIC mais Alta em 1%

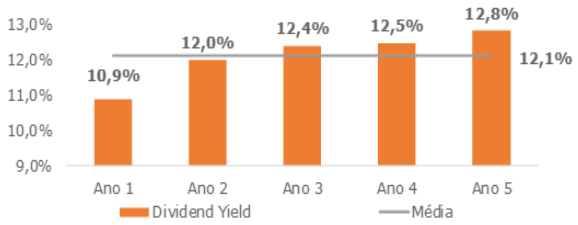
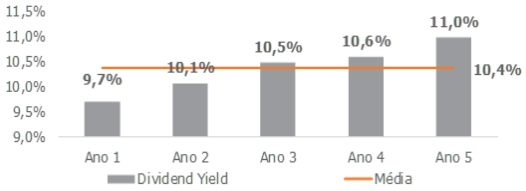


Gráfico 33: Cenário Inflação e SELIC Mais Baixa em 1%



Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

Fonte: VBI Real Estate e curvas de Mercado disponíveis na B3 em 02/09/2021

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

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

_____

Por:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Vitor Rangel Botelho Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7385-69BD-777B-43DC.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7385-69BD-777B-43DC ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7385-69BD-777B-43DC

Hash do Documento

3BE3FB6F4840A70B9493C3427DDC94F8CF76D7626E2DBA12C3F61214E24A0F42

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/09/2021 é(são) :

- ☑ Sergio Lemos de Magalhães - 224.618.888-17 em 15/09/2021 18:21 UTC-03:00
  Nome no certificado: Sergio Lemos De Magalhaes
  Tipo: Certificado Digital
- ☑ Vitor Martins - 041.040.466-71 em 15/09/2021 18:14 UTC-03:00
  Nome no certificado: Vitor Rangel Botelho Martins
  Tipo: Certificado Digital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI	**CNPJ do Fundo:**	28.729.197/0001-13
Data de Funcionamento:	02/04/2019	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCVBICTF001	**Quantidade de cotas emitidas:**	9.916.926,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	**Telefones:**	(11)31330350
Site:	www.brltrust.com.br	**E-mail:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	09/2021		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA	11.274.775/0001-71	Rua Funchal, 418 - 27º and - Vila Olímpia	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19° Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0012-81	Rua Dr. Renato Paes de Barros, 33 - São Paulo	(11) 3940-3162
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORR. DE CAMBIO TÍTULOS E VALORES MOB S.A.	02.332.886/0011-78	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909 - Torre Sul, 30º andar	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
CRI_20B0797175 - HABITASEC S	Benefícios futuros	3.057.810,03	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_20F0734290 - RBCAPITALSEC	Benefícios futuros	15.024.451,28	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_20F0734290 - RBCAPITALSEC	Benefícios futuros	12.501.980,23	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_20I0777292 - ISEC	Benefícios futuros	29.999.830,88	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_20I0777292 - ISEC	Benefícios futuros	7.495.367,07	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_20K0699593 - ISEC	Benefícios futuros	9.797.358,95	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_20K0754354_DU2 - TRUE	Benefícios futuros	4.854.142,82	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_20K0754354_DU2 - TRUE	Benefícios futuros	1.984.098,76	Recursos próprios / emissão de cotas

CRI_21C0662763 - ISEC	Benefícios futuros	6.746.998,87	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_21D0453486 - TRUE	Benefícios futuros	7.856.174,16	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_21D0782031 - ISEC	Benefícios futuros	30.141.872,69	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_21F0547426 - ISEC	Benefícios futuros	46.000.627,11	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_21F1007974 - ISEC	Benefícios futuros	33.749.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_21G0612123 - TRUE	Benefícios futuros	25.100.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_21H0976574 - ISEC	Benefícios futuros	79.999.438,55	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_21H1034619 - RBCAPITALSEC	Benefícios futuros	60.000.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
CRI_21I0016224 - CIA HIPOT	Benefícios futuros	44.628.332,67	Recursos próprios / emissão de cotas
FII CAPI SEC - CPTS11	Benefícios futuros	214.684,25	Recursos próprios / emissão de cotas
FII HEDGEREC - HREC11	Benefícios futuros	12.500.034,82	Recursos próprios / emissão de cotas
FII KINEA HY - KNHY11	Benefícios futuros	330.008,87	Recursos próprios / emissão de cotas
FII KINEA IP - KNIP11	Benefícios futuros	12.982.320,83	Recursos próprios / emissão de cotas
FII MAUA - MCCI11	Benefícios futuros	202.288,52	Recursos próprios / emissão de cotas
FII MAUA - MCCI13	Benefícios futuros	15.000.074,43	Recursos próprios / emissão de cotas
FII MAUA FOF - MCHF11	Benefícios futuros	1.894.459,96	Recursos próprios / emissão de cotas
FII MAUA HY - MCHY11	Benefícios futuros	28.120.650,36	Recursos próprios / emissão de cotas

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

N/A

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O IFIX, indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3, fechou o mês de agosto com uma queda de -2,63%, impactado devido às incertezas políticas e também pelo aumento da taxa básica de juros, com o objetivo de conter a pressão inflacionária. Contudo, o avanço da vacinação em todo território nacional é visto com otimismo, trazendo a perspectivas de recuperação do IFIX.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

"Fundos imobiliários " tendem a diversificar a carteira, contribuindo para a maximização da fronteira eficiente, ou seja, ajudam na relação entre risco e retorno. Fundos que possuem como característica o investimento em recebíveis possuem perspectiva positiva de retorno para o ano de 2021, principalmente pelo fato dos Fundos de CRIs continuarem aproveitando o cenário de taxa de juros baixa.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
CRI_17B0048606 - ISEC	136.965,62	SIM	0,00%
CRI_17B0048606 - ISEC	273.931,25	SIM	0,00%
CRI_17B0048622 - ISEC	1.872.191,65	SIM	0,00%
CRI_18L1128777 - HABITASEC	5.139.851,26	SIM	0,00%
CRI_19G0311435_DU2 - TRUE	3.003.716,22	SIM	0,00%
CRI_19G0311435_DU2 - TRUE	2.480.019,46	SIM	0,00%
CRI_19G0311514_DU2 - TRUE	3.003.708,03	SIM	0,00%
CRI_19G0311514_DU2 - TRUE	2.480.012,70	SIM	0,00%
CRI_19G0311543_DU2 - TRUE	2.761.348,63	SIM	0,00%
CRI_19G0311543_DU2 - TRUE	948.218,81	SIM	0,00%
CRI_19G0311543_DU2 - TRUE	3.063.424,05	SIM	0,00%
CRI_19I0739560 - ISEC	10.030.327,59	SIM	0,00%
CRI_19J0713611 - HABITASEC	16.730.024,99	SIM	0,00%
CRI_19J0713611 - HABITASEC	766.326,41	SIM	0,00%
CRI_19J0713611 - HABITASEC	2.187.043,92	SIM	0,00%
CRI_19J0713612 - HABITASEC	16.730.024,99	SIM	0,00%

	CRI_19J0713612 - HABITASEC	766.326,41	SIM	0,00%
	CRI_19J0713612 - HABITASEC	2.187.043,92	SIM	0,00%
	CRI_19L0811083 - TRUE	10.028.389,25	SIM	0,00%
	CRI_19L0811083 - TRUE	12.502.978,81	SIM	0,00%
	CRI_19L0811083 - TRUE	12.994.095,82	SIM	0,00%
	CRI_19L0811248 - TRUE	10.028.292,08	SIM	0,00%
	CRI_19L0811248 - TRUE	12.502.857,67	SIM	0,00%
	CRI_19L0811248 - TRUE	4.992.141,01	SIM	0,00%
	CRI_19L0811248 - TRUE	8.002.740,51	SIM	0,00%
	CRI_20A0952498_DU - ISEC	29.198.108,49	SIM	0,00%
	CRI_20A0964303 - BRDU URBANISMO S/A	20.869.504,12	SIM	0,00%
	CRI_20A0964304 - BRDU URBANISMO S/A	2.494.363,66	SIM	0,00%
	CRI_20B0797175 - HABITASEC	3.733.010,54	SIM	0,00%
	CRI_20B0797175 - HABITASEC S	2.666.559,30	SIM	0,00%
	CRI_20E0031084 - BARI SEC	7.246.877,95	SIM	0,00%
	CRI_20E0031084 - BARI SEC	5.986.132,91	SIM	0,00%
	CRI_20F0734290 - RBCAPITALSEC	12.827.538,73	SIM	0,00%
	CRI_20F0734290 - RBCAPITALSEC	15.157.689,03	SIM	0,00%
	CRI_20F0734290 - RBCAPITALSEC	12.650.184,07	SIM	0,00%
	CRI_20G0705043 - ISEC	14.246.576,95	SIM	0,00%
	CRI_20G0705043 - ISEC	9.585.746,74	SIM	0,00%
	CRI_20G0800227_DU2 - TRUE	38.444.809,16	SIM	0,00%
	CRI_20G0800227_DU2 - TRUE	2.382.734,32	SIM	0,00%
	CRI_20I0668028 - RB CAPITAL SA	5.057.691,99	SIM	0,00%
	CRI_20I0668028 - RB CAPITAL SA	12.631.552,79	SIM	0,00%
	CRI_20I0668028 - RB CAPITAL SA	12.722.828,56	SIM	0,00%
	CRI_20I0668028 - RB CAPITAL SA	5.070.876,27	SIM	0,00%
	CRI_20I0777292 - ISEC	22.116.192,98	SIM	0,00%
	CRI_20I0777292 - ISEC	7.525.888,31	SIM	0,00%
	CRI_20K0699593 - ISEC	9.867.975,51	SIM	0,00%
	CRI_20K0754354_DU2 - TRUE	4.433.027,87	SIM	0,00%
	CRI_20K0754354_DU2 - TRUE	2.001.751,73	SIM	0,00%
	CRI_20K0778773 - HABITASEC	18.233.937,04	SIM	0,00%
	CRI_20K0778773 - HABITASEC	2.515.025,79	SIM	0,00%
	CRI_21C0071934 - ISEC	27.392.120,33	SIM	0,00%
	CRI_21C0482259 - ISEC	58.072.832,71	SIM	0,00%
	CRI_21C0662763 - ISEC	18.815.082,69	SIM	0,00%
	CRI_21C0662763 - ISEC	6.702.183,32	SIM	0,00%
	CRI_21C0663319 - ISEC	17.143.209,47	SIM	0,00%
	CRI_21D0453486 - TRUE	8.113.342,16	SIM	0,00%
	CRI_21D0782031 - ISEC	29.623.392,08	SIM	0,00%
	CRI_21F0547426 - ISEC	46.483.025,10	SIM	0,00%
	CRI_21F1007974 - ISEC	33.806.379,84	SIM	0,00%
	CRI_21G0612123 - TRUE	24.869.413,69	SIM	0,00%
	CRI_21H0976574 - ISEC	80.388.973,23	SIM	0,00%
	CRI_21H1034619 - RBCAPITALSEC	60.246.640,49	SIM	0,00%
	CRI_21I0016224 - CIA HIPOT	44.652.031,82	SIM	0,00%
	FII BARIGUI - BARI11	9.046.170,00	SIM	0,00%
	FII CAPI SEC - CPTS11	222.255,00	SIM	0,00%
	FII HEDGEREC - HREC11	12.259.769,86	SIM	0,00%
	FII KINEA RI - KNCR11	7.565.689,00	SIM	0,00%
	FII KINEA HY - KNHY11	320.422,35	SIM	0,00%
	FII KINEA IP - KNIP11	13.072.624,66	SIM	0,00%
	FII MAUA - MCCI11	210.520,75	SIM	0,00%
	FII MAUA - MCCI13	15.472.706,15	SIM	0,00%
	FII MAUA FOF - MCHF11	1.891.806,30	SIM	0,00%
	FII MAUA HY - MCHY11	30.665.520,00	SIM	0,00%
	FII PLURAL R - PLCR11	352.814,10	SIM	0,00%
	FII RBRHGRAD - RBRR11	484.127,82	SIM	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado e a marcação de preço dos títulos de crédito privado (CRI) é feita na curva do papel.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A "Taxa de Administração Total" será composta pelo (i) valor equivalente a Taxa de Administração devida à ADMINISTRADORA, conforme Artigo 28 do Regulamento ("Taxa de Administração e Custódia"), acrescida (ii) do valor equivalente à Taxa de Gestão devida ao GESTOR ("Taxa de Gestão"), calculada conforme Artigo 29 do Regulamento e, ainda acrescida, (iii) do valor equivalente à Taxa de Escrituração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago diretamente a terceiros, conforme Artigo 30 do Regulamento ("Taxa de Escrituração").

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
4.590.945,05	0,46%	0,45%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	42
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administrador de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/04/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	44.123,00	9.916.926,00	100,00%	84,94%	15,06%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					

	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

www.brltrust.com.br

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos

5. Fatores de Risco

Nota

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ATA DO NOVO ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Rua XV de Novembro, 251 - 1º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.049.644 de 20/10/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **10 (dez) páginas**, foi apresentado em 20/10/2021, o qual foi protocolado sob nº 2.053.237, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.049.644** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign\, Inc.:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 20 de outubro de 2021

Assinado eletronicamente

José Roberto Ferreira da Silva
Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

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

00191680415675147

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137124TIBD000068050EA21C

Página 000001/000010	Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.
Registro Nº **2.049.644** **20/10/2021**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

ATO DO ADMINISTRADOR PARA RERRATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI

CNPJ/ME Nº 28.729.197/0001-13

Por este instrumento particular ("Instrumento"), a **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/ME 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 representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento vigente ("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 ("Instrução CVM nº 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.729.197/0001-13 ("Fundo"), e

Considerando que:

1. O Administrador, por meio de ato realizado em 14 de setembro de 2021 ("Ato do Administrador"), conforme fato relevante publicado no dia 14 de setembro de 2021, aprovou a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo ("6ª Emissão"), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e da Instrução da CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta");

Registro Nº
2.049.644
20/10/2021

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

2. No referido Ato, estabeleceu-se que o Preço de Emissão seria atualizado posteriormente, de acordo com um dos critérios previstos no artigo 18, inciso I do Regulamento, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo ("Preço de Emissão" e "Anúncio de Início", respectivamente); e

3. Para o prosseguimento da Oferta, faz-se necessária a efetiva definição do Preço de Emissão.

Resolve o Administrador, por este ato:

1. Fixar o Preço de Emissão em **R$ 101,00 (cento e um reais),** por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas no dia 18 de outubro de 2021, com desconto de 2,8753% (dois inteiros e oito mil setecentos e cinquenta e três décimos de milésimo por cento). Dessa forma, considerando a atualização do Preço de Emissão, todos os valores indicados no Ato do Administrador passarão a viger da seguinte forma:

a) **Montante Inicial da Oferta**: O valor total da 6ª Emissão será de, inicialmente, até R$ 330.000.027,00 (trezentos e trinta milhões e vinte e sete reais), podendo ainda referido montante ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Inicial da Oferta").

b) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 101,00 (cento e um reais) por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas no dia 18 de outubro de 2021, com desconto de 2,8753% (dois inteiros e oito mil setecentos e cinquenta e três décimos de milésimo por cento) ("Preço de Emissão"). A Oferta não contará com taxa de distribuição primária.

c) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, 3.267.327 (três milhões duzentas e sessenta e sete mil trezentas e vinte e sete) novas cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas"), sem considerar as Novas

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

d) **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 653.465 (seiscentas e cinquenta e três mil quatrocentas e sessenta e cinco) cotas, correspondente a um montante de até R$ 65.999.965,00 (sessenta e cinco milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e cinco reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Novas Cotas Adicionais").

e) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

f) **Montante Mínimo da Oferta**: O volume mínimo da Oferta será de R$ 30.000.030,00 (trinta milhões e trinta reais), correspondente a 297.030 (duzentas e noventa e sete mil e trinta) Novas Cotas.

g) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", a ser definido nos termos dos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

h) **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

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

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.

i) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Colocação"). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou da instituição escrituradora da Oferta, ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, pelo Preço de Emissão.

j) **Investimento Mínimo por Investidor**: 100 (cem) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.100,00 (dez mil e cem reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

k) **Coordenador Líder**: A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

l) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo dos ativos descritos no artigo 3º do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimentos prevista no Regulamento.

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

m) **Registro da Oferta**: A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução da CVM nº 400/03, na Instrução da CVM nº 472/08 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

n) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos e condições do Ato. Diante do exposto acima, a nova versão do Ato passa a vigorar, a partir desta data, nos termos do documento anexo ao presente instrumento.

Fica autorizado o Sr. Oficial do 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a promover a devida averbação deste Instrumento à margem do registro nº 1.964.080.

São Paulo, 19 de outubro de 2021

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE 16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 20/10/2021 | 12:16:35 BRT
ICP Brasil
5ACC97E983394EEC92315776C570D9FB

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

Administrador

Registro Nº
2.049.644
20/10/2021

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI

CNPJ/ME Nº 28.729.197/0001-13

Por este instrumento particular ("Instrumento"), a **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/ME 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 representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento vigente ("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 ("Instrução CVM nº 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.729.197/0001-13 ("Fundo"),

Considerando que:

1. Nos termos do artigo 18 do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais); e

2. Até o momento, o Fundo realizou 05 (cinco) emissões de cotas, tendo sido subscritas e efetivamente integralizadas 9.916.926 (nove milhões, novecentas e dezesseis mil, novecentas e vinte e seis) cotas.

Registro Nº
2.049.644
20/10/2021

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

Resolve o Administrador, por este ato:

1. Aprovar a realização da distribuição primária das cotas da 6ª (sexta) 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, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e da Instrução da CVM nº 472/08 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 em relação às Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

b) **Montante Inicial da Oferta**: O valor total da 6ª Emissão será de, inicialmente, até R$ 330.000.027,00 (trezentos e trinta milhões e vinte e sete reais), podendo ainda referido montante ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Inicial da Oferta")

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

c) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 101,00 (cento e um reais) por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas no dia 18 de outubro de 2021, com desconto de 2,8753% (dois inteiros e oito mil setecentos e cinquenta e três décimos de milésimo por cento) ("Preço de Emissão"). A Oferta não contará com taxa de distribuição primária.

d) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, 3.267.327 (três milhões duzentas e sessenta e sete mil trezentas e vinte e sete) novas cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas"), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

e) **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 653.465 (seiscentas e cinquenta e três mil quatrocentas e sessenta e cinco) cotas, correspondente a um montante de até R$ 65.999.965,00 (sessenta e cinco milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e cinco reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Novas Cotas Adicionais").

f) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

g) **Montante Mínimo da Oferta**: O volume mínimo da Oferta será de R$ 30.000.030,00 (trinta milhões e trinta reais), correspondente a 297.030 (duzentas e noventa e sete mil e trinta) Novas Cotas.

h) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", a ser definido nos termos dos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

i) **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.

j) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Colocação"). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou da instituição escrituradora da Oferta, ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, pelo Preço de Emissão.

k) **Investimento Mínimo por Investidor**: 100 (cem) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.100,00 (dez mil e cem reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

l) **Coordenador Líder:** A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

Registro Nº
2.049.644
20/10/2021

Protocolo nº 2.053.237 de 20/10/2021 às 13:44:04h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.049.644** em **20/10/2021** e averbado no registro nº 1.964.080 de 19/09/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 73,72	R$ 20,97	R$ 14,31	R$ 3,92	R$ 5,10	R$ 3,54	R$ 1,54	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 123,10

DocuSign Envelope ID: B1C1A976-9F19-4C87-A5A7-091FA5E19B97

m) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo dos ativos descritos no artigo 3º do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimentos prevista no Regulamento.

n) **Registro da Oferta**: A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução da CVM nº 400/03, na Instrução da CVM nº 472/08 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

o) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 19 de outubro de 2021

VBI
REAL ESTATE

PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEXTA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI

LUZ
CAPITAL MARKETS
+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®