

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 17.554.274/0001-25

no montante de, inicialmente,

R\$ 700.000.096,32

(setecentos milhões, noventa e seis reais e trinta e dois centavos)



Registro da Oferta CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/195, em 09 de novembro de 2023

Código ISIN nº BRVISCCTF005

Código de Negociação na B3: VISC11

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa – Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 (“Fundo”), administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administrador”), e gerido pela VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75 (“Gestor”), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 6.067.962 (seis milhões, sessenta e sete mil, novecentas e sessenta e duas) cotas da 10ª (décima) emissão do Fundo (“Emissão”), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas (“Novas Cotas”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), com preço unitário de emissão de R\$ 115,36 (cento e quinze reais e trinta e seis centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Preço de Emissão”), perfazendo o volume de, inicialmente, R\$ 700.000.096,32 (setecentos milhões, noventa e seis reais e trinta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão (“Volume Inicial da Oferta”), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será intermediada pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”), que poderá convidar outras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial de Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 260.056 (duzentas e sessenta mil, cinquenta e seis) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.060,16 (trinta milhões, sessenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Volume Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”, respectivamente), observado que a subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta (“Prazo de Distribuição”).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária de R\$ 2,11 (dois reais e onze centavos) por Nova Cota, equivalente a 1,83% (um inteiro e oitenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, a qual será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores (conforme definido neste Prospecto), incluindo os atuais cotistas do Fundo (“Cotistas”) que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) e o Direito de Sobras e Montante Adicional (conforme definido neste Prospecto). Dessa forma, cada Nova Cota possui preço de subscrição de R\$ 117,47 (cento e dezessete reais e quarenta e sete centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescer o Volume Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.516.990 (um milhão, quinhentas e dezesseis mil, novecentas e noventa) Novas Cotas, correspondente ao montante de R\$ 174.999.966,40 (cento e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos), considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Cotas do Lote Adicional”), perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 875.000.062,72 (oitocentos e setenta e cinco milhões, sessenta e dois reais e setenta e dois centavos), ou seja, até 7.584.952 (sete milhões, quinhentas e oitenta e quatro mil, novecentas e cinquenta e duas) Novas Cotas. As Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.

Existem restrições que se aplicam à transferência das Novas Cotas, conforme descritas no item 7.1 deste Prospecto. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 09 DE NOVEMBRO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DA DOCUMENTAÇÃO DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 10 A 26 DESTES PROSPECTO.

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

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



A data deste Prospecto Definitivo é de 16 de novembro de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	3
2.3. Identificação do público-alvo	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	8
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	8
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	8
4. FATORES DE RISCO	10
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	11
5. CRONOGRAMA	27
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:.....	28
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	30
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	31
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	32
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	34
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	34
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	35
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	36
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	36
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	36
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	39
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	40
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	40
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	44
8.4. Regime de Distribuição	44
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço.....	44
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	45
8.7. Formador de Mercado.....	45
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	45
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	45
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	46
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	47

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	48
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	49
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	50
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	51
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	55
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	56
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.	57
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	58
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	60
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.	61
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.	61
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.	62
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.	62
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.	62
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	62
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	63
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	65
16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo.....	66
16.2. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	68
16.3. Publicidade da Oferta	71

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO DO FUNDO	75
ANEXO II	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA	115
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	129
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	147

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, pela regulamentação aplicável e pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros".

A Oferta

A Oferta 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 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

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 ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**", convidadas a participar da Oferta por meio de envio de carta convite, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("**Carta-Convite**"). Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio da adesão expressa à referida Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A Oferta compreende a distribuição pública de, inicialmente, 6.067.962 (seis milhões, sessenta e sete mil, novecentas e sessenta e duas) Novas Cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 10ª (décima) emissão do Fundo, com Preço de Emissão de R\$ 115,36 (cento e quinze reais e trinta e seis centavos), perfazendo o Volume Inicial da Oferta de, inicialmente, R\$ 700.000.096,32 (setecentos milhões, noventa e seis reais e trinta e dois centavos), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta as Cotas do Lote Adicional, bem como a Taxa de Distribuição Primária, de acordo com a Resolução CVM 160, a Lei nº 8.668 e os termos e condições do Regulamento.

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Prazo de Distribuição

A subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no Prazo de Distribuição, correspondente a até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta.

O Anúncio de Início informará o período de exercício do direito de preferência pelos atuais Cotistas do Fundo no âmbito da Oferta ("**Direito de Preferência**"), a data de liquidação do Direito de Preferência, o período de exercício do direito de subscrição de sobras e montante adicional ("**Direito de Sobras e Montante Adicional**"), a data de liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional, o Período de Subscrição (conforme definido neste Prospecto) e a data de liquidação da Oferta.

Os Investidores e os Cotistas integralizarão as Novas Cotas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador).

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição.

Período de Subscrição

Durante o período de 04 de dezembro de 2023 (inclusive) e 14 de dezembro de 2023 (inclusive) (“**Período de Subscrição**”), os Investidores indicarão no seu termo de aceitação da Oferta (“**Termo de Aceitação**”) ou ordem de investimento, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

Taxa de ingresso e saída

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Novas Cotas (a) serão de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (b) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (c) não serão resgatáveis; (d) terão a forma nominativa e escritural; (e) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (f) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (g) serão livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferirão aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (h) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo escriturador do Fundo em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. Cada Nova Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

Sem prejuízo do disposto 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, caso aplicável; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplicam as vedações indicadas acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) acima; (ii) no caso do item (e) acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; ou (iii) houver anuência 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.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Termo de Aceitação ou ordem de investimento, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.055,84 (um milhão, cinquenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade de no mínimo 8.669 (oito mil, seiscentas e sessenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Termo de Aceitação de Novas Cotas, junto às Instituições Participantes da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.940,48 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta reais e quarenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 8.668 (oito mil, seiscentas e sessenta e oito) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial

(conforme definido neste Prospecto) (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “**Investidores**”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto no Regulamento (“**Público-Alvo da Oferta**”).

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

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 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 do Público-Alvo da Oferta.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras e Montante Adicional, observadas, ainda, as demais exceções previstas no artigo 56, da Resolução CVM 160.

Para os fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “f” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada. Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 10 a 26 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

A participação de pessoas vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 26 deste Prospecto.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação para negociação das Cotas (“**Formulário de Liberação**”), a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, à divulgação do anúncio de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e à obtenção de autorização da B3, não será negociável.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Nova Cota do Fundo possui Preço de Emissão equivalente a R\$ 115,36 (cento e quinze reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional, adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, Taxa de Distribuição Primária equivalente a um percentual fixo de 1,83% (um inteiro e oitenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 2,11 (dois reais e onze centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, honorários de advogados externos, taxa de fiscalização da CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos de registro em cartório de registro de títulos e documentos e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Dessa forma, cada Nova Cota possui Preço de Subscrição de R\$ 117,47 (cento e dezessete reais e quarenta e sete centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O Volume Inicial da Oferta é de R\$ 700.000.096,32 (setecentos milhões, noventa e seis reais e trinta e dois centavos), representado por 6.067.962 (seis milhões, sessenta e sete mil, novecentas e sessenta e duas) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta as Cotas do Lote Adicional, bem como a Taxa de Distribuição Primária.

Será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 260.056 (duzentas e sessenta mil, cinquenta e seis) Novas Cotas, perfazendo o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 30.000.060,16 (trinta milhões, sessenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que a subscrição das Novas Cotas deve ser realizada durante o Prazo de Distribuição, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional, poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor ou o Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Termo de Aceitação, do exercício do Direito de Preferência ou do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional ou dos Termos de Aceitação dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional, com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme definido neste Prospecto), calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva liquidação, sem juros ou correção monetária sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume 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, com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

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

Para fins deste Prospecto, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A Oferta compreende o montante de, inicialmente, 6.067.962 (seis milhões, sessenta e sete mil, novecentas e sessenta e duas) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar o Volume Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.516.990 (um milhão, quinhentas e dezesseis mil, novecentas e noventa) Novas Cotas, correspondentes a R\$ 174.999.966,40 (cento e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos), considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 875.000.062,72 (oitocentos e setenta e cinco milhões, sessenta e dois reais e setenta e dois centavos), ou seja, até 7.584.952 (sete milhões, quinhentas e oitenta e quatro mil, novecentas e cinquenta e duas) Novas Cotas. As Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Observada a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento) do Fundo estabelecida no Regulamento, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados (i) ao investimento em empreendimentos imobiliários consistentes de shopping centers e/ou correlatos (“Imóveis”), (ii) ao investimento em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, (iii) ao investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido); ou, ainda, (iv) à otimização da estrutura de capital do Fundo.

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

Até a presente data, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante visando à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários que lhe garantam o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta. Desta forma, os recursos que serão captados com a Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Imóveis ou Ativos Imobiliários compatíveis com a Política de Investimento do Fundo.

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

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 participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da legislação aplicável.

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

Na situação de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, o Gestor procurará destinar os recursos de modo a otimizar a estrutura operacional-financeira do Fundo, visando auferir rendimentos e/ou ganhos de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento. Ainda, o Gestor se manterá atento às operações com melhores condições de prazo, liquidez e garantias.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E, CASO O GESTOR AVANCE NAS TRATATIVAS PARA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS, O FUNDO ADQUIRIRÁ OS IMÓVEIS, MAS, PARA A PARCELA A SER PAGA NO MOMENTO DE ASSINATURA DOS DOCUMENTOS DEFINITIVOS DA AQUISIÇÃO, PODERÁ UTILIZAR TAMBÉM RECURSOS MANTIDOS EM SEU CAIXA NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE

UM OU MAIS IMÓVEIS EM FASE DE NEGOCIAÇÃO, CONFORME ACIMA DESCRITOS, DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E O DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL E/OU A INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO TERMOS DE ACEITAÇÃO.

AINDA QUE SEJAM ASSINADAS PROPOSTAS VINCULANTES, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS TRATATIVAS NEGOCIAIS COM OS PROPRIETÁRIOS AVANÇEM, TENDO EM VISTA QUE A CONCRETIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS EM QUESTÃO DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS, INCLUINDO APONTAMENTOS IDENTIFICADOS NA DILIGÊNCIA DOS IMÓVEIS, PERDA DA EXCLUSIVIDADE NA AQUISIÇÃO DE TAIS IMÓVEIS, OU, AINDA, POR OUTROS FATORES EXÓGENOS E NÃO FACTÍVEIS DE PREVISÃO NESTE MOMENTO. NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE: (I) OS POTENCIAIS NEGÓCIOS AINDA NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO IMÓVEIS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA; E (II) 100% (CEM POR CENTO) DOS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA AINDA NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO GARANTIDA.

IMPORTANTE ESCLARECER AINDA QUE, CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE OUTROS IMÓVEIS QUE NÃO OS DESCRITOS NESTE PROSPECTO DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, DE MODO A ALTERAR SIGNIFICATIVAMENTE AS PROJEÇÕES APRESENTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO DEVERÁ APRESENTAR NOVO ESTUDO DE VIABILIDADE, OBSERVADO QUE TAL FATO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA E DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E O DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO TERMOS DE ACEITAÇÃO.

4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

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

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo 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 do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

I. Riscos Referentes ao Fundo

Risco do investimento em shopping center

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado à Liquidez das Cotas

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, sem que seja objeto de verificação independente, existindo, portanto, risco de conflito de interesses e de apresentar análises enviesadas, o que pode acarretar prejuízo aos Cotistas do Fundo. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições

apresentadas pelo mercado imobiliário. Nesse sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar aos Cotistas que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo

O investimento nas Novas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo; e (ii) da renda oriunda dos Imóveis. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que possam ser adquiridos pelo Fundo; e (ii) do sucesso dos shoppings centers desenvolvidos nos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo à Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilícitos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Alvo e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. 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. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu Direito de Preferência e seu Direito de Sobras e Montante Adicional, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à Aquisição de Imóveis Onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Ativo Imobiliário e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do Ativo Imobiliário, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Ativo Imobiliário ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os Ativos Imobiliários, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. 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 pagamento de um Ativo Imobiliário e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Adicionalmente, pela política de investimentos do Fundo os Ativos Imobiliários devem ser oriundos, preponderantemente, do setor de shopping centers. Dessa forma, o Fundo apresenta também o risco de concentração setorial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Tributário

Existe o risco de regras tributárias aplicáveis a fundos de investimento e a fundos de investimento imobiliários serem 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 como requisitos à isenção do Imposto de Renda das Pessoas Físicas sobre rendimentos distribuídos, 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 não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Adicionalmente, foi publicada, em 28 de agosto de 2023, a Medida Provisória nº 1.184, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no Brasil, e que determinou (i) que o número mínimo de cotistas necessários para manter a isenção do imposto de renda para beneficiários pessoa física passa de 50 (cinquenta) para 500 (quinhentos) Cotistas e (ii) que as cotas também sejam efetivamente negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, e não só admitidas a negociação nesses ambientes. A medida provisória tem efeito imediato, mesmo ainda em trâmite no Congresso. No entanto, o texto precisa ser aprovado tanto na Câmara dos Deputados quanto no Senado em até 120 dias. Se o texto for aprovado no Congresso Nacional, se o Fundo não conseguir manter, no mínimo, 500 (quinhentos) Cotistas, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas, conforme o caso, por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Para mais informações favor checar o “Risco de Liquidação Antecipada” disposto a seguir.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros

As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, foi substituída pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a qual entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento da nova regulamentação até 31 de dezembro de 2024. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais

como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os Ativos Imobiliários podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 e 30 dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados ao Imposto Predial Urbano

Os Ativos Imobiliários podem apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano - IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza *propter rem* dos débitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados a Aspectos Expropriatórios e de Tombamento

Os Ativos Imobiliários adquiridos ou a serem adquiridos pelo Fundo podem ou não, no todo ou em parte, estar sujeitos a ações expropriatórias ou se tratar de bens tombados e/ou localizados em área envoltória, em função de eventual interesse público e/ou necessidade de proteção e preservação do patrimônio histórico e cultural. Eventual desapropriação ou tombamento dos Ativos Imobiliários pode ou não prejudicar o desenvolvimento e rentabilidade do Fundo, a depender da área objeto da ação expropriatória ou de tombamento e caso verificada qualquer desapropriação ou tombamento nos Ativos Imobiliários que implique em diminuição da rentabilidade na exploração de referidos ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Uso de Derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos shoppings

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo serem afetados. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Diluição

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

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

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Mercado

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

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 das Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 Imobiliários. 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 Imobiliários. 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, 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 ativos que vierem a compor sua carteira, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados a Projetos “Greenfield”

Nos termos da política de investimentos do Fundo, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários constituídos por projetos “greenfield”, ou seja, projetos completamente novos, em fase de estudos/desenvolvimento ou ainda em fase pré-operacional. Projetos dessa natureza apresentam riscos típicos relacionados às incertezas que englobam tais projetos, como riscos de planejamento, riscos de execução ou riscos de mercado, entre outros. Por serem investimentos de maior risco, os Ativos Imobiliários relacionados a tais projetos podem não apresentar a rentabilidade esperada e, conseqüentemente, impactar de forma negativa e adversa a rentabilidade do Fundo. O Gestor e o Administrador não têm como garantir que os projetos *greenfield* que eventualmente integrarem a carteira do Fundo serão desenvolvidos, executados e concluídos de forma satisfatória, nem como que os resultados mercadológicos ou financeiros de tais projetos atingirão as expectativas ou as premissas de investimento pelo Fundo. Em tal hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de todos os Ativos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas. Ainda, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

II. Riscos relativos à Oferta

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Volume Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

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

Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resilido, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 58 e 67 da Resolução CVM 160. Neste sentido, existe o risco de resilição do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o conseqüente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras e Montante Adicional.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas 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 Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Novas Cotas até o Encerramento da Oferta

O início da negociação das Novas Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, uma vez que até essa data cada investidor terá apenas o recibo das Novas Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação das Novas Cotas e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional concomitante com o Período de Subscrição

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, o Termo de Aceitação ou a ordem de investimento enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas terão referidos valores devolvidos com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

III. 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.

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.

5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	09/11/2023
2	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	14/11/2023
3	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova disponibilização deste Prospecto Definitivo	16/11/2023
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	17/11/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	29/11/2023
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	30/11/2023
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta para inclusão dos Participantes Especiais Nova disponibilização deste Prospecto Definitivo	01/12/2023
8	Início do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	04/12/2023
9	Encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional na B3	07/12/2023
10	Encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	08/12/2023
11	Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional Encerramento do Período de Subscrição	14/12/2023
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional Data de realização do Procedimento de Alocação	15/12/2023
13	Data da Liquidação da Oferta	21/12/2023
14	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	07/05/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

**Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela respectiva instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo, Lâmina e do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

**** Em 16 de novembro de 2023, foi divulgado comunicado de modificação da Oferta para alteração da Aplicação Mínima Inicial e substituição do Estudo de Viabilidade. Nos termos do §1º e §2º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Subscrição não haviam sido iniciados e, portanto, não havia até a referida data o exercício do Direito de Preferência ou o envio de Termos de Aceitação ou ordens de investimento, conforme o caso, pelos Cotistas e Investidores, respectivamente, não foi aberto o período de desistência da adesão à Oferta.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITAMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO, AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” DA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

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

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

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

As cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 01 de novembro de 2017, sob o código "VISC11".

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2023	100,95	125,33	111,80
2022	96,75	113,84	103,66
2021	92,90	117,02	106,69
2020	72,30	145,00	111,21
2019	103,04	141,50	114,34

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2º Tri 2023	101,47	119,70	111,12
1º Tri 2023	100,95	107,10	103,93
4º Tri 2022	100,35	113,84	107,77
3º Tri 2022	98,41	112,46	105,64
2º Tri 2022	99,31	104,58	101,56
1º Tri 2022	96,75	103,70	99,58
4º Tri 2021	92,90	105,94	99,09
3º Tri 2021	98,40	112,92	105,45

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
Outubro/23	115,60	117,80	117,17
Setembro/23	117,80	125,33	120,80
Agosto/23	117,54	123,56	119,69
Julho/23	118,46	121,50	120,21
Junho/23	110,20	119,70	114,39
Mai/23	106,99	118,00	112,70

¹ Até 31 de outubro de 2023.

⁽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.

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

Observado o disposto no Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição das Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,28563599691, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil da 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) (“**Fator de Proporção**”).

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas emitidas pelo Fundo integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção durante o período compreendido entre os dias 17 de novembro de 2023 (inclusive) e 30 de novembro de 2023 (inclusive) (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, 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 seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, exclusivamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta, mas menor que o Volume Inicial da Oferta, nos termos da seção “Distribuição Parcial”.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de 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, na data do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“**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 Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (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, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, a serem destinadas para o Direito de Sobras e Montante Adicional.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência o Direito de Sobras e Montante Adicional. O direito de subscrição de sobras será equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, em (i) até 4 (quatro) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, inclusive, junto à B3; e (ii) até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de início do período de exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, inclusive, junto ao Escriturador ("**Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional**"), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu direito de subscrição de sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do direito de subscrição de sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as sobras. Caso haja excesso de demanda em relação ao exercício do direito de subscrição de montante adicional, será realizado um rateio do montante adicional observando-se a proporção do número total de Novas Cotas disponíveis para subscrição durante o período de montante adicional, em relação à totalidade demandada pelos investidores nesse mesmo período, a ser informado por meio da divulgação de fato relevante.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional**") por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes a serem colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores Não Institucionais da Oferta e pelo Coordenador Líder para os Investidores Institucionais da Oferta.

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

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Sobras e Montante Adicional junto ao Escriturador.

É VEDADO AOS COTISTAS CEDER, A QUALQUER TÍTULO, SEU DIREITO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento e à obtenção de autorização da B3, não será negociável e receberá rendimentos provenientes do Fundo ou Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida do Formulário de Liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, à divulgação do anúncio de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e à obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus (i) aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos Investimentos Temporários calculados para o mês da Data de Liquidação do Direito de Preferência e Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional; e (ii) após a conversão dos recibos de Novas Cotas em Novas Cotas, a rendimentos iguais aos demais Cotistas, nos termos do Regulamento. O previsto neste parágrafo também se aplica às Novas Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e Direito de Sobras e Montante Adicional.

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 DENTRO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E PERÍODO DE EXERCÍCIO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL.

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

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no patrimônio líquido do Fundo, o que poderá causar a redução da sua participação na tomada de decisões do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
1	260.056	21.503.744	2.480.569.341,77	115,36
2	6.067.962	27.311.650	3.150.569.377,93	115,36
3	7.584.952	28.828.640	3.325.569.344,33	115,36

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de outubro de 2023; e (ii) o valor patrimonial da cota em 31 de outubro de 2023 (*i.e.*, o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas em referida data), qual seja, R\$ 115,36 (cento e quinze reais e trinta e seis centavos), acrescido do valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão), excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considera a distribuição do Volume Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considera a distribuição do Volume Inicial da Oferta e das Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 1,2%.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 22,2%.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta e das Cotas do Lote Adicional, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 26,3%.

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 DOS COTISTAS” NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Nos termos do artigo 15.7.2 do Regulamento, o Preço de Emissão das Novas Cotas foi definido com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em 31 de outubro de 2023.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem Novas Cotas ou os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Nova Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, à divulgação do anúncio de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e à obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, o anúncio de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS 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 OFERTADAS 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 FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE SUAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11. **A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS. RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 10 A 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS 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 FII.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (iii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas. Nos termos do parágrafo 5º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo 6º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo 9º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo 1º artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto acima não se aplica à hipótese em que a modificação da Oferta ocorra para melhorá-la em favor dos Investidores, conforme acima, entretanto a CVM pode determinar a adoção da medida caso entenda que a modificação não melhore a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Na hipótese prevista no item (ii) acima, o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 70 da Resolução CVM 160. Nos termos do parágrafo 3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, findo o prazo, sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deve ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, conforme mencionado acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de: (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, na página 51 a 55 deste Prospecto Definitivo.

Além disso, a manutenção da Oferta está condicionada à colocação do Montante Mínimo da Oferta, observadas as disposições a esse respeito na seção 2.6 deste Prospecto.

Ainda, a subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no Prazo de Distribuição, correspondente a até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre ao Volume Mínimo da Oferta e o Volume Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

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

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento. A Oferta possuirá as seguintes especificidades em relação a cada tipo de Investidor, conforme delimitado abaixo:

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

No mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o volume final da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Durante o Período de Subscrição, os Investidores indicarão no seu Termo de Aceitação ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Termos de Aceitação, ordens de investimento e exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Inicial da Oferta, observado o disposto no item 2.6 deste Prospecto.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**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 considerados Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que não se enquadrem na definição constante do artigo 2º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9, da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação a ser celebrado 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.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, à divulgação do anúncio de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e à obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata*, conforme o caso, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus (i) aos rendimentos *pro rata* relacionados aos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“**Investimentos Temporários**”); e (ii) posteriormente, a rendimentos iguais aos demais Cotistas, nos

termos do Regulamento. O previsto acima também se aplica às Novas Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e Direito de Sobras e Montante Adicional.

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

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional serão destinadas à colocação junto aos Investidores da Oferta.

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta sua intenção de investimento por meio de um ou mais Termo(s) de Aceitação, observada a Aplicação Mínima Inicial, os quais serão considerados de forma cumulativa (“**Oferta Não Institucional**”).

Observado o disposto no item 6.2 deste Prospecto a respeito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional pelos atuais Cotistas do Fundo, no mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do volume final da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Termo de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ii) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição das Novas Cotas, mediante o preenchimento do Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (iii) os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de volume igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta, mas menor que o Volume Inicial da Oferta nos termos descritos neste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), as Instituições Participantes da Oferta alocarão as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação em observância ao disposto no item “**Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**”, descrito abaixo;
- (vi) a quantidade de Novas Cotas subscritas 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) Termo(s) de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Termo(s) de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vii) abaixo limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;
- (vii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (vi) acima à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador). Não havendo pagamento pontual, o(s) Termo(s) de Aceitação será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; e
- (viii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Termo(s) de Aceitação e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item 7.3 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “**Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional**”, na página 42 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 e mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE TERMO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 10 A 26 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, ANTES DE ENVIAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, 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 TERMO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, ANTES DE ENVIAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE; 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 O ENVIO DO(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO 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 Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Termos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem celebrado Termos de Aceitação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“**Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**”).

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita 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 Termo de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. 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, os referidos Termos de Aceitação.

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 Termo de Aceitação integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação 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 Termos de Aceitação 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.

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

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação formalizados por Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data prevista para encerramento do Período de Subscrição, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, nos termos descritos no item 2.6 deste Prospecto;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição;
- (v) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador). Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Termo de Aceitação será automaticamente desconsiderado(a); e
- (vi) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto

a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme aplicável, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional e da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“**Critério de Colocação da Oferta Institucional**”).

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

A Emissão, observado o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional, a Oferta, o Preço de Emissão e consequentemente as demais características vinculadas ao Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio de Assembleia Geral de Cotistas, realizada sob o procedimento de Consulta Formal encerrado às 23:59 horas do dia 18 de outubro de 2023 (“**Consulta Formal**”) e pelo ato do Administrador realizado em 09 de novembro de 2023 (“**Ato do Administrador**”) e, com conjunto com a Consulta Formal, “**Atos de Aprovação**”).

8.4. Regime de Distribuição

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do Preço de Emissão, que foi fixado pelo Administrador e pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

Procedimento de Alocação

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição pública das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo, (iii) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta, e (v) nos termos do artigo 79, §3º, da Resolução CVM 160, que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Não obstante, conforme previsto no item 11.1 abaixo, após iniciado o Prazo de Distribuição, o Coordenador Líder: (i) verificará, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Novas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional pelos Cotistas do Fundo, os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Termos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para conferir se: (a) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Volume Inicial da Oferta foi atingido; e (c) se houve excesso de demanda e, em caso positivo, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, bem como se os Termos de Aceitação e ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados; e (ii) conduzirá procedimento para alocação das Cotas entre os Investidores (“**Procedimento de Alocação**”).

O Procedimento de Alocação será realizado no dia 15 de dezembro de 2023.

O Procedimento de Alocação seguirá o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos da regulamentação aplicável.

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Termos de Aceitação 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 Direito de Sobras e Montante Adicional, bem como às hipóteses previstas nos incisos I, II e III do §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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 A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

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

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem Novas Cotas ou os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional terão as suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a divulgação do anúncio de rendimentos *pro rata*, conforme aplicável, e a obtenção de autorização da B3.

8.7. 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 Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, 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.

Em 28 de junho de 2023, a XP Investimentos foi contratada pelo Fundo para a prestação de serviços de formador de mercado para as cotas de emissão do Fundo, o que inclui as Novas Cotas.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 44 (quarenta e quatro) Novas Cotas, totalizando um montante de R\$ 5.075,84 (cinco mil e setenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Aplicação Mínima Inicial**”).

A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Sobras e Montante Adicional.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo II deste Prospecto.

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

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, 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 entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pelo Gestor, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo. Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Nos últimos 12 (doze) meses o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da distribuição pública das Cotas de emissão do Fundo. O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

Exceto pelo disposto acima, o Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Escriturador. Por fim, o Escriturador declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, a XP utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP.

Relacionamento entre o Administrador (Custodiante) e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

Exceto pelo disposto acima, o Custodiante não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Custodiante. Por fim, o Custodiante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, a XP utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, as sociedades do conglomerado econômico da XP.

Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da regulamentação aplicável, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE AS PARTES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 16 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 09 de novembro de 2023 entre o Fundo, o Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor (“**Contrato de Distribuição**”), o Administrador e o Gestor contrataram o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil) (“**Condições Precedentes**”) anteriormente à concessão do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, observado o disposto na Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição:

- (i) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e ao Gestor, elaborada pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, incluindo o material de divulgação a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes (“*Documentação da Oferta*”);
- (ii) obtenção do registro e depósito das Novas Cotas, para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;
- (iii) obtenção do registro automático da Oferta pela CVM;
- (iv) fornecimento pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto para a realização da Oferta; e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para formalizar a Documentação da Oferta;
- (v) participação ativa, conforme aplicável, no Roadshow de representantes do Administrador, do Gestor e do Fundo;
- (vi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores legais contratados pelo Coordenador Líder, bem como do processo de *back-up*, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vii) fornecimento pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de declaração de veracidade atestando, entre outros, que todos documentos e informações são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais, de forma a atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por cada um deles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização, observados o disposto no Contrato;
- (viii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, até a data da primeira integralização das Novas Cotas, da *legal opinion* emitida pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta atestando (a) a legalidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, (b) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (c) que os representantes do Administrador possuem poderes necessários para formalizar a Documentação da Oferta;

- (ix) obtenção, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (x) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (xi) que, na data de início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xii) 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 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas ou coligadas;
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador e do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas, excluindo sociedades investidas por fundos e veículos do grupo econômico das Partes (“Grupo Econômico”); (b) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (d) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiv) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador ou do Gestor, que altere a razoabilidade econômica da oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável a sua realização, de forma justificada;
- (xvii) atendimento, pela Emissão e pela Oferta, dos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu respectivo Grupo Econômico perante o Coordenador Líder; e
- (xix) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta por qualquer meio, observado o disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160.

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, no endereço indicado abaixo:

Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-010 - São Paulo, SP

Plano de Distribuição da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, 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 considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160;
- (v) os Cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (vi) a liquidação financeira do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, respectivamente;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão destinadas ao Direito de Sobras e Montante Adicional;
- (viii) os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência terão direito de subscrição de sobras e montante adicional. O direito de subscrição de sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (b) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Sobras e Montante Adicional. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu direito de subscrição de sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do direito de subscrição de sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as sobras;
- (ix) após o término do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, será divulgado, no Dia Útil seguinte à data de encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelas Instituições Participantes para os Investidores da Oferta;

- (x) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, e o Coordenador Líder, exclusivamente, receberá os Termos de Aceitação ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de investimento ou Termos de Aceitação 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;
- (xi) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto no item “Oferta Não Institucional” no item 8.2 deste Prospecto;
- (xii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação e ordens de investimento;
- (xiv) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Termo de Aceitação, conforme aplicável, para o Coordenador Líder, conforme disposto no item “Oferta Institucional” no item 8.2 deste Prospecto;
- (xv) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Termos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento e Termos de Aceitação, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xvi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xvii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever ou adquirir Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xix) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xx) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará nas respectivas datas de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Sobras e Montante Adicional e da Oferta, indicadas no Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que o Coordenador Líder liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto; e
- (xxi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas por meio de envio de Carta Convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio de adesão expressa à referida Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição.

Comissionamento

O Coordenador Líder fará jus, pela prestação dos serviços aqui descritos, à seguinte remuneração:

- (i) **Comissão de Estruturação:** equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluindo as Novas Cotas integralizadas no âmbito do Direito de Preferência e as Cotas do Lote Adicional, se emitidas;

- (ii) **Comissão de Distribuição:** equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluindo as Novas Cotas integralizadas no âmbito do Direito de Preferência e as Cotas do Lote Adicional, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder; e
- (iii) **Comissão Adicional:** equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, única e exclusivamente no âmbito da Oferta Não Institucional, incluindo as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, arcada integralmente pelo Gestor, de modo que tal comissão não será devida no âmbito da Oferta Institucional. Essa remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Nesse caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

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

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Volume Inicial da Oferta, os quais serão pagos: (i) com recursos obtidos com a Taxa de Distribuição Primária, no caso das comissões de coordenação, estruturação e distribuição devidas às Instituições Participantes; e (ii) diretamente pelo Fundo, no caso dos demais custos de distribuição indicados na tabela abaixo:

Custos Indicativos da Oferta	% em relação ao Preço de Emissão	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	1,00%	1,15
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	0,11%	0,12
Comissão de Distribuição	0,50%	0,58
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	0,05%	0,06
Comissão Adicional	0,00%	0,00
Tributos sobre a Comissão Adicional	0,00%	0,00
Assessores Legais	0,03%	0,04
Tributos sobre a remuneração dos Assessores Legais	0,00%	0,01
CVM - Taxa de Registro	0,04%	0,04
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	0,00%	0,00
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	0,01%	0,01
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	0,04%	0,04
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição Direito de Preferência (Variável)	0,01%	0,01
Custos de Marketing e Outros Custos	0,04%	0,05
TOTAL	1,83%	2,11

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

Os custos com a realização da Oferta referentes às comissões de coordenação, distribuição e estruturação devidas às Instituições Participantes serão arcados pelos Investidores da Oferta e pelos Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que os demais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Volume Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1., na página 8 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto Definitivo como anexos:

Anexo I - Regulamento do Fundo (item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160);

Anexo II - Ato de Aprovação da Oferta

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Anexo IV - Informe Anual do Fundo

Documentos incorporados por referência ao Prospecto Definitivo:

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

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos da regulamentação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço:

<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 “VINCI SHOPPING CENTERS”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador, Escriturador e Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros CEP 05410-002 - São Paulo - SP At.: Jurídico FII Telefone: (11) 3509-0600 E-mail: juridico.fii@apexgroup.com Website: https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers
Gestor	VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon CEP 22431-002 - Rio de Janeiro, RJ At.: Leandro Bousquet / Rodrigo Coelho Telefone: (21) 2159-6212 E-mail: ri@vincifundoslistados.com Website: http://www.vincifundoslistados.com

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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição CEP 04543-010 - São Paulo, SP At.: Departamento Jurídico e de Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Assessor Legal do Gestor	i2a Advogados Rua Butantã, nº 336, 4º andar CEP 05424-140 - São Paulo, SP At.: Ronaldo Ishikawa / Felipe Canoas Telefone: (11) 5102-5400 E-mail: rish@i2a.legal / fesc@i2a.legal Website: www.i2a.legal
Assessor Legal do Coordenador Líder	VEIRANO ADVOGADOS Avenida Bartolomeu Mitre, nº 770, Leblon CEP 22431-004 - Rio de Janeiro, RJ At.: Ingrid Hessling Telefone: (21) 3824-4708 E-mail: ingrid.hessling@veirano.com.br Website: https://www.veirano.com.br/

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

Auditor Independente	<p>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</p> <p>Rua do Passeio, 38 – Setor 2 – 17º Andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20001-970 Telefone: (21) 2207-9400 Auditor Responsável: Carlos José Aragão Lopes – CRC/RJ: 109341/O-5</p>
-----------------------------	--

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

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

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0313034, em 07 de agosto de 2013, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

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

O Administrador declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que (i) este Prospecto Definitivo 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 Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto Definitivo, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Gestor declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que (i) este Prospecto Definitivo 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 Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto Definitivo, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e fornecidas ao mercado durante todo o Prazo de Distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto Definitivo, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo

Perfil do Administrador

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 187.634.000,00 (cento e oitenta e sete bilhões, seiscentos e trinta e quatro milhões de reais) distribuídos em 520 (quinhentos e vinte) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de 38.441.500.000,00 (trinta e oito bilhões e quatrocentos e quarenta e um milhões quinhentos cinco mil reais) distribuídos em 116 (oitenta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte: Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999.

Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Perfil do Gestor

Vinci Partners

Referência em investimentos alternativos no Brasil, com ações listadas na Nasdaq, a Vinci Partners é uma gestora independente com R\$ 65 bilhões de ativos sob gestão, em junho de 2023 (fonte: <https://ir.vincipartners.com>), atuando nos setores de Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Special Situations, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria.

*Ativos sob Gestão: aprox. R\$ 65 bilhões sob gestão (junho/2023)**

 Private Equity	 Infraestrutura	 Real Estate	 Crédito	 Vinci SPS	 Ações	 Hedge Funds	 Soluções e Produtos de Investimentos
Abordagem generalista e orientada para o controle, com foco em crescimento e reestruturação	Exposição a ativos reais através de instrumentos de equity e dívida	Gestão ativa de fundos imobiliários focados em ativos de renda de diversos segmentos, como shoppings, logística, escritórios e imóveis urbanos	Soluções de crédito desenvolvidas para atender às necessidades de negócios em crescimento e maduros, capturando valor para os investidores	Investimentos no mercado primário e secundário de crédito, ativos judiciais e outras situações complexas	Posições de longo prazo pautadas em análises fundamentalistas de empresas locais listadas em bolsa	Abordagem multiestratégia focada em instrumentos brasileiros e internacionais com elevada liquidez	Oferta de produtos financeiros em plataforma aberta provendo serviços de gestão de portfólio e risco

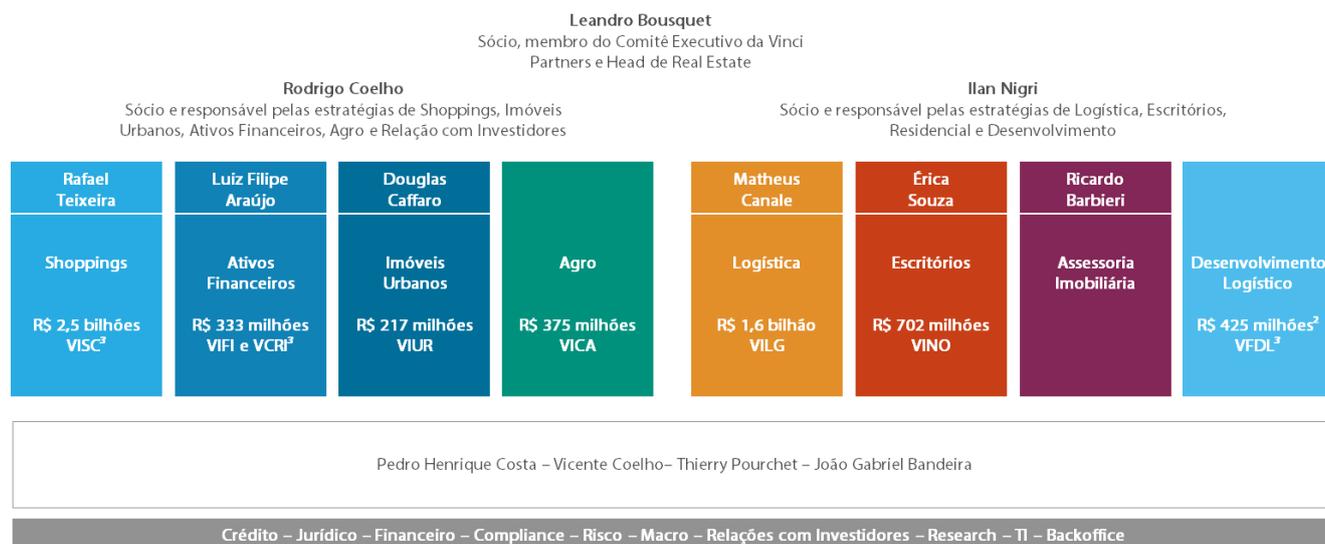
Assessoria Financeira

Alto valor agregado de serviços financeiros e estratégicos para empresários, equipes seniores de empresas e conselhos de administração, com foco principalmente em IPO Advisory e transações de M&A

Vinci Real Estate

A área de Real Estate possui 13 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos. Sendo os principais membros da equipe de Real Estate, Leandro Bousquet, Ilan Nigri e Rodrigo Coelho, ambos sócios da Vinci Partners.

A área de Real Estate possui mais de R\$ 6,0 bilhões de ativos sob gestão divididos em 8 segmentos principais:



¹ Considera o valor de mercado dos fundos listados em 29/09/2023 e o valor patrimonial dos fundos não listados em 30/06/2023

² Valor comprometido total

³ Principal veículo

- O segmento de shoppings, conta com aproximadamente R\$ 2,5 bilhões sob gestão sendo o principal veículo o fundo Vinci Shopping Centers FII (VISC11);
- O segmento de logística, conta com aproximadamente R\$ 1,6 bilhão sob gestão sendo o principal veículo o fundo Vinci Logística FII (VILG11);
- O segmento de escritórios, conta com aproximadamente R\$ 702 milhões sob gestão sendo o principal veículo o Vinci Offices FII (VINO11);
- O segmento de imóveis urbanos, conta com aproximadamente R\$ 217 milhões sob gestão sendo o principal veículo o Vinci Imóveis Urbanos FII (VIUR11);
- O segmento de ativos financeiros, conta com aproximadamente R\$ 333 milhões sob gestão sendo os principais veículos o Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11) e o Vinci Credit Securities FII (VCRI11);
- O segmento de agro, conta com aproximadamente R\$ 375 milhões sob gestão sendo o principal veículo o Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário (VICA11).
- O segmento de desenvolvimento logístico conta com aproximadamente R\$ 425 milhões sob gestão sendo o principal veículo o Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII (VFDL).
- A área de Real Estate da Vinci ainda conta com uma área de assessoria imobiliária.



16.2. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

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

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.

Investidores Residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04 e a Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(a) possuir, no mínimo, 500 (quinhentos) Cotistas; e

(b) as Cotas sejam efetivamente negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, e não só admitidas a negociação nesses ambientes.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Investidores Residentes no Exterior

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

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente no País, inclusive se residentes em jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. 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%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), 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 (“RFB”) nº 1037, de 04 de junho de 2010 (“**Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10**”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“**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%, 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) (ou 17%, conforme aplicável) 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 do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

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, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306/07**”), a depender do prazo do investimento. Os percentuais regressivos de acordo com o prazo da operação, iniciando em 96% (noventa e seis por cento) até alcançar zero no 30º dia.

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 vírgula cinco 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.

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução Normativa RFB nº 1.585/15**”).

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668.

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668, da Lei nº 9.779/99 e demais regras aplicáveis.

A regulamentação aplicável estabeleceu que caso um fundo de investimentos imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que 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, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

O investidor pessoa física, ao subscrever cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTA PROSPECTO FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCRVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.

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.

16.3. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, nos seguintes *websites*:

- (i) **Administrador:** <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers> (neste *website*, selecionar o documento desejado);
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da 10ª Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, selecionar o documento desejado);
- (iii) **Gestor:** www.vincifundolistados.com (neste *website* clicar em “Fundos”, depois clicar em “VISC”, depois clicar em “Ofertas” e, então, selecionar o documento desejado);
- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, selecionar o documento desejado);

- (v) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, selecionar o documento desejado);
- (vi) **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* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecionar o documento desejado); e
- (vii) **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).

ANEXOS

- ANEXO I** REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO II** ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO	9
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR	9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE	10
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO.....	13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL	14
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR	14
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	16
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES.....	18
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS	19
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	19
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES.....	20
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	20
CAPÍTULO XVI – RESGATES.....	23
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	23
CAPÍTULO XVIII – RISCOS	23
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS.....	24
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	25
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	27
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO	28
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO	28
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL	29
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	34
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO	35
CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL.....	37
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	37
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA	37
CAPÍTULO XXX – FORO	38

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2.1 deste Regulamento.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Delloite Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independentes, ou (v) BDO RCS Auditores Independentes S.S. Na data de 12

	de maio de 2017, o Auditor Independente do Fundo é a BDO RCS Auditores Independentes S.S.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias & Futuros.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CEPAC	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Contrato de Gestão	Contrato de Administração de Carteira, Consultoria Especializada e Departamento Técnico Habilitado de Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de

	uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
Dia Útil	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
Escriturador	Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. A partir de 16 de agosto de 2018, a Administradora é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
Fundo	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. , com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Imóveis	Empreendimentos imobiliários consistentes de <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , dentre outros.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 539/13	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução CVM nº 571/15	Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei nº 11.196/05	Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada.

Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas devidas a partir da terceira emissão, a qual poderá ser cobrada dos subscritores

	das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na BM&FBOVESPA, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas, e (ii) montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela BM&FBOVESPA.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

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

2.2. GESTOR

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

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

A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes

da carteira do Fundo, ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

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

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

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

2.6. FORMADOR DE MERCADO

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

2.7. DISTRIBUIDOR

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

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

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

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

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

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

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

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

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

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

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

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

recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

6.2.3. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá remuneração conforme tabela regressiva abaixo ao ano sobre o Valor de Mercado (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

7.1.1. A cobrança da Taxa de Administração de acordo com a tabela acima é devida desde fevereiro de 2020. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

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

- a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são

- passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
 - d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
 - f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
 - g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “c” acima até o término do procedimento;
 - h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
 - i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros, Imóveis ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
 - k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
 - l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
 - m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
 - n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
 - o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e

- p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova Oferta;
 - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

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

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

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

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

CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

12.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

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

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

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

13.5. Exceto na ocorrência do evento previsto no item 21.5.1 abaixo, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do

Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

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

14.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

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

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

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

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

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

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

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

15.7. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

15.7.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.7.2 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

15.7.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.7 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

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

15.7.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

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

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

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

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

15.14. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

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

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

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

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

15.16. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI – RESGATES

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

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

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

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

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

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

19.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e

administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

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

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

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

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III – fatos relevantes;

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

22.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

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

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

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

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

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

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

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

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24.13.2. Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

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

I – ser Cotista;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24.13.7. Os percentuais de que trata o item 24.13.5 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

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

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

24.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.14;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.14.2.

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

24.14.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I – o Administrador ou Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

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

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

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

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

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Gestor ou Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

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

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

- a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e

- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

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

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

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

26.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

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

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

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

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

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

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

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

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL

27.1. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na BM&FBOVESPA (“Dia Útil”).

CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

28.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

29.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXX – FORO

30.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO II

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 17.554.274/0001-25

Código ISIN: BRVISCCTF005

Código de Negociação na B3: VISC11

TERMO DE APURAÇÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 ("Fundo"), por meio deste instrumento, apura e divulga o resultado dos votos dos Cotistas do Fundo ("Cotistas") no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("Assembleia" ou "AGE"), realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, nos termos do item 24.13.4. do Regulamento e conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), convocada em 03 de outubro de 2023 ("Edital de Convocação").

A Administradora, por meio do Edital de Convocação, convidou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria, até às 23:59 horas do dia 18 de outubro de 2023:

(i) a aprovação da realização da oferta pública de distribuição de cotas da 10ª emissão do Fundo ("10ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e a distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), conforme condições abaixo, sem prejuízo das demais condições que venham a ser estabelecidas nos termos dos documentos da Oferta:

- 1. Colocação:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária de cotas, no Brasil, sob o regime de melhores esforços, a ser coordenada pela **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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta ("Coordenadores Contratados"). Adicionalmente, a Oferta poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de



valores mobiliários ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). A Oferta será submetida ao rito de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160.

2. Número da Emissão e Série: A presente emissão representa a 10ª (décima) emissão de cotas, do Fundo. A 10ª Emissão será realizada em série única..

3. Público-alvo: A Oferta é destinada a investidores em geral ("Investidores", sendo que, adicionalmente, deverão ser observados os termos e condições que venham a ser definidos nos documentos da Oferta .

4. Volume Inicial da Oferta: O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 701.000.000,00 (setecentos e um milhões de reais), calculado a partir do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ("Volume Inicial da Oferta"), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), podendo o Volume Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

5. Quantidade de Novas Cotas: A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo será definida a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial de Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

6. Preço de Emissão: Nos termos do item 15.7.2 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas ("Preço de Emissão") será definido com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo (observada a possibilidade de acréscimo ou de desconto), sendo que referido Preço de Emissão será determinado mediante ato da Administradora, ficando a Administradora autorizada, conforme recomendação da **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75 ("Gestor"), a fixar o Preço de Emissão, observado o Volume Inicial da Oferta.

7. Taxa de Distribuição Primária: Os pagamentos dos custos da Oferta que sejam de responsabilidade do Fundo, serão arcados por este. Adicionalmente, no âmbito da Oferta, A Administradora, conforme recomendação do Gestor, mediante ato da Administradora, poderá estabelecer a cobrança, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas (inclusive pelos Cotistas



que exercerem o Direito de Preferência), de um valor equivalente a um determinado percentual fixo calculado sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita e integralizada ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de determinados custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo; e (iii) os montantes relativos ao Volume Inicial da Oferta, ao Montante Mínimo da Oferta, e os demais valores acima descritos não incluem a Taxa de Distribuição Primária, de modo que, caso ela seja estabelecida nos termos dos documentos da Oferta, a Administradora estará autorizada a realizar os devidos ajustes por meio de ato da Administradora.

8. Preço de Subscrição: Caso a Administradora, conforme recomendação do Gestor, estabeleça a cobrança da Taxa de Distribuição Primária, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

9. Novas Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, o Gestor e a Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar o Volume Inicial da Oferta, em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Novas Cotas Adicionais"), as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

10. Lote Suplementar: Não será admitida a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160.

11. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas Novas Cotas perfazendo o montante mínimo de aproximadamente R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, os Investidores e os Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência (conforme abaixo definidos): (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar



sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Volume Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor ou Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência (conforme abaixo definidos) deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência (conforme abaixo definidos) e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

12. Registro para Distribuição e Negociação: As Novas Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observando-se os procedimentos estabelecidos nos documentos da Oferta.

13. Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, o exercício do direito de preferência, nos termos do item 15.7.3 do Regulamento, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início (“Data Base”); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da Oferta indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, exclusivamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

14. Fator de Proporção: O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o Período do Direito de Preferência, será definido com base na quantidade de Novas Cotas a serem inicialmente emitidas, observado que a referida quantidade será calculada a partir da fixação do Preço de Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).



15. Investimento Mínimo: A aplicação mínima por investidor será definida nos termos dos documentos da Oferta, sendo que referida aplicação mínima não se aplica no âmbito do Direito de Preferência.

16. Período de Colocação: Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, a subscrição ou aquisição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("Período de Colocação").

17. Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do Período de Colocação, e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente devidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador).

18. 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, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os termos de aceitação da Oferta dos Investidores e o recebimento de ordens de investimento ou termos de aceitação da Oferta, conforme o caso e as características a dispostas nos documentos da Oferta, para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, (ii) realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, conforme disposto nos documentos da Oferta e, (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais.

19. Destinação dos Recursos: Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no Regulamento.

Foram recebidas respostas de Cotistas representando, aproximadamente, 17,08% (dezessete inteiros e oito centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, foi aprovada pela maioria dos votos recebidos, contando-se um voto por cota, conforme abaixo:



A FAVOR	CONTRA	ABSTENÇÃO	RESULTADO
16,59%	0,455%	0,03%	Aprovada

Diante o exposto, foi **APROVADO**, sem qualquer ressalva ou restrição, pelos Cotistas representando aproximadamente **16,59%** das cotas emitidas do Fundo, os itens postos para deliberação, por meio da Assembleia Extraordinária de Cotistas encerrada nesta data.

A Administradora informa que as manifestações de voto relativas à presente Assembleia estão arquivadas em sua sede.

Os termos constantes deste termo de apuração iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento e/ou no Edital de Convocação.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

DocuSigned by:

Daniela A Bonifacio Borovitz

6D2AE9CC1C2045E...

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

Administradora

ATO DO ADMINISTRADOR PARA ATUALIZAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 (“Fundo”), **RESOLVE:**

1. Nos termos previstos na Assembleia Geral de Cotistas de 19 de outubro de 2023, realizada sob o procedimento de Consulta Formal encerrado às 23:59 horas do dia 18 de outubro de 2023 (“Consulta Formal”), para a aprovação da realização da oferta pública de distribuição de cotas da 10ª emissão do Fundo (“10ª Emissão”), todas nominativas e escriturais, em série única, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e a distribuição 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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta (“Coordenadores Contratados”), sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), da Instrução CVM nº 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), a qual previa que o preço de emissão das Novas Cotas (conforme abaixo definido) seria determinado mediante ato da Administradora, aprovar o preço de emissão das Novas Cotas de R\$ 115,36 (cento e quinze reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida na Consulta Formal).

2. Tendo em vista a definição do preço de emissão das Novas Cotas, conforme previsto no item “1” acima, os conceitos constantes das deliberações dos itens “4”, “5”, “6”, “7”, “8”, “11” e “14” da Consulta Formal passam a vigorar, considerando o preço de emissão das Novas Cotas de R\$ 115,36 (cento e quinze reais e trinta e seis centavos), com as seguintes redações:

“4. Volume Inicial da Oferta: *O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 700.000.096,32 (setecentos milhões, noventa e seis reais e trinta e dois centavos), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) (“Volume Inicial da Oferta”), podendo o Volume Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).*

5. Quantidade de Novas Cotas: Serão emitidas, inicialmente, até 6.067.962 (seis milhões, sessenta e sete mil, novecentas e sessenta e duas) ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial de Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

6. Preço de Emissão: Nos termos do item 15.7.2 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas será definido com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo (observada a possibilidade de acréscimo ou de desconto), sendo que referido Preço de Emissão será de R\$ 115,36 (cento e quinze reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), conforme recomendação da **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75 ("Gestor").

7. Taxa de Distribuição Primária: Os pagamentos dos custos da Oferta que sejam de responsabilidade do Fundo, serão arcados por este. Adicionalmente, no âmbito da Oferta, contará com a cobrança, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), de um valor equivalente a 1,83% (um inteiro e oitenta e três centésimos por cento), calculado sobre o Preço de Emissão por Nova Cota inscrita e integralizada, totalizando o valor de R\$ 2,11 (dois reais e onze centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de determinados custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo; e (iii) os montantes relativos ao Volume Inicial da Oferta, ao Montante Mínimo da Oferta, e os demais valores acima descritos não incluem a Taxa de Distribuição Primária.

8. Preço de Subscrição: O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

(...)

11. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que inscritas e integralizadas Novas Cotas perfazendo o montante mínimo de R\$ 30.000.060,16 (trinta milhões, sessenta reais e dezesseis centavos) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. As Novas Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas

durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, os Investidores e os Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência (conforme abaixo definidos): (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Volume Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor ou Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência (conforme abaixo definidos) deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência (conforme abaixo definidos) e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

(...)

14. Fator de Proporção: *O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o Período do Direito de Preferência, será de 0,28563599691, com base na quantidade de Novas Cotas a serem inicialmente emitidas, , observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).*

3. Adicionalmente, conforme possibilidade prevista na Consulta Formal, detalhar o procedimento relativo ao Direito de Preferência, de modo que o conceito constante da deliberação do item "13" da Consulta Formal passa a vigorar com a seguinte redação:

13. Direito de Preferência: *Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, o exercício do direito de preferência, nos termos do item 15.7.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):* (i) *período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);* (ii) *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início ("Data Base");* e (iii) *percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da Oferta indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder,*

total ou parcialmente, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, exclusivamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência o Direito de Sobras e Montante Adicional ("Direito de Sobras e Montante Adicional"), conforme procedimentos descritos no Fato Relevante, bem como, concomitantemente à manifestação do exercício de seu direito de subscrição de sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do direito de subscrição de sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as sobras. É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído na Consulta Formal e no Regulamento do Fundo.

DocuSigned by:  nbro de 2023.
6D2AE9CC1C2045E
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: C45513DBFD454EFFB68A8D52FF0DD10C

Status: Concluído

Assunto: Complete with a DocuSign: Ato do Administrador (Atualização Preço) - 10ª Emissão VISC11 - i2a 09...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 4

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 1

Rubrica: 0

Carolina Viana Belleze

Assinatura guiada: Ativado

Rua Alves Guimarães, 1212

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

São Paulo, SP 05410-002

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

cviana@brltrust.com.br

Endereço IP: 67.159.241.116

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Carolina Viana Belleze

Local: DocuSign

09/11/2023 20:36:44

cviana@brltrust.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Daniela A Bonifacio Borovicz

DocuSigned by:

 6D2AE9CC1C2045E...

Enviado: 09/11/2023 20:38:20

dbonifacio@brltrust.com.br

Visualizado: 09/11/2023 20:38:33

Legal Director

Assinado: 09/11/2023 20:38:39

BRL Trust

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Usando endereço IP: 179.232.99.165

Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

09/11/2023 20:38:20

Entrega certificada

Segurança verificada

09/11/2023 20:38:33

Assinatura concluída

Segurança verificada

09/11/2023 20:38:39

Concluído

Segurança verificada

09/11/2023 20:38:39

Eventos de pagamento**Status****Carimbo de data/hora**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

10^a Emissão de Cotas

Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento
Imobiliário – FII

VISC11

Novembro 2023



Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade da 10ª emissão de cotas (“Estudo”, “10ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente) do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi elaborado pela Vinci Real Estate LTDA (“Vinci” ou “Gestor”).

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 10ª Emissão na aquisição de participação em Imóveis (conforme definidos no Regulamento). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Vinci não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do prospecto da 10ª Emissão (“Prospecto”), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

Objetivo

Esse Estudo, elaborado pelo Gestor do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada para os investimentos que esperamos realizar após a captação dos recursos da 10ª Emissão de Cotas do Fundo, que se dará preponderantemente na aquisição de shopping centers, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda deles.

A análise apresentada neste Estudo será suportada pela análise de rentabilidade (yield) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao custo total desta emissão de R\$ 115,36/cota, sem considerar a taxa de distribuição primária. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos referidos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá participar de expansões, reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A análise levou em consideração os seguintes fatores:

- (i) Ativos Imobiliários serão adquiridos com base na estratégia de investimento do Fundo, abaixo definida; e
- (ii) Os recursos não investidos em Ativos Imobiliários serão investidos em Ativos Financeiros ou Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definidos no Regulamento).

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Além disso, em junho de 2023 o Fundo celebrou memorando de entendimentos para a venda parcial de sua participação nos seguintes shoppings por R\$ 297,5 milhões:

9,0% de participação do
Iguatemi Bosque – Fortaleza, CE



VISC permanece com 6% do ativo

10,0% de participação do
Villa Romana Shopping – Florianópolis, SC



VISC permanece com 20% do ativo

Participação equivalente a 5,0% do NOI do
Ribeirão Shopping – Ribeirão Preto, SP



VISC permanece com o equivalente a 15,3% do ativo

O valor total da transação foi de R\$ 297,5 milhões, que será recebido em 4 parcelas corrigidas por IPCA até janeiro de 2025. A transação, além de gerar uma TIR nominal de 17,1% ao ano, o equivalente a CDI + 8,5% ao ano e ter sido realizada 17,7% acima do laudo de avaliação dos ativos, foram estratégicas para a gestão de liquidez do fundo, gerando disponibilidade de caixa até maio de 2025.

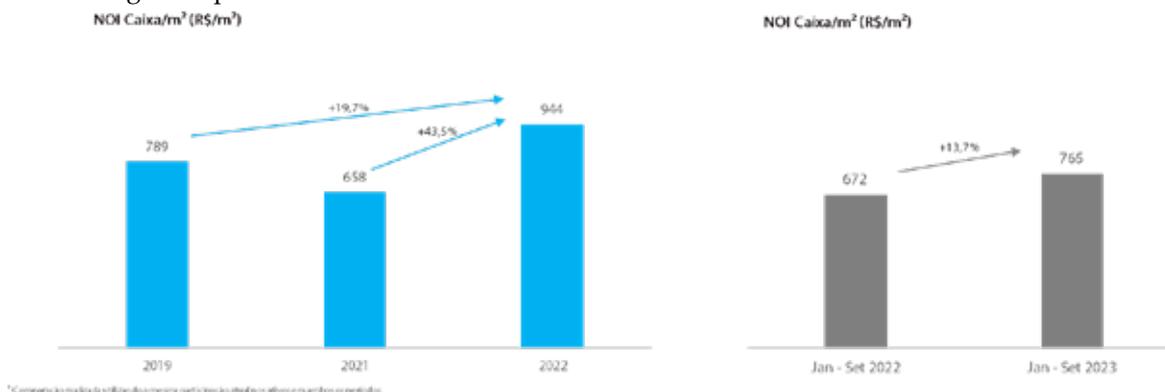
Transação ainda irá gerar um resultado caixa extraordinário não recorrente de R\$ 3,24/cota (com correção das parcelas a prazo por IPCA) considerando a captação total das novas cotas na 10ª Emissão.

Além da venda, foi realizado o pré-pagamento do CRI Campinas Tranche 1, sem multa, reduzindo a alavancagem do Fundo em R\$ 47 milhões

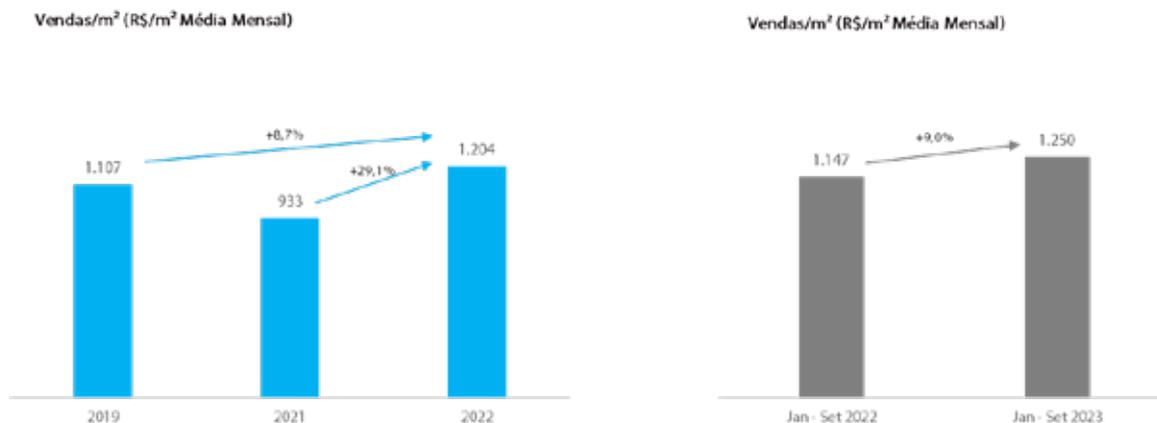
Momento de Mercado Oportuno

Indicadores Financeiros e Operacionais

O resultado dos shoppings do portfólio vem apresentando expressivos crescimentos desde o final da pandemia. Em 2022, os ativos apresentaram crescimento do NOI Caixa/m² de 19,7% quando comparados a 2019 e seguem apresentando um forte crescimento em 2023.¹



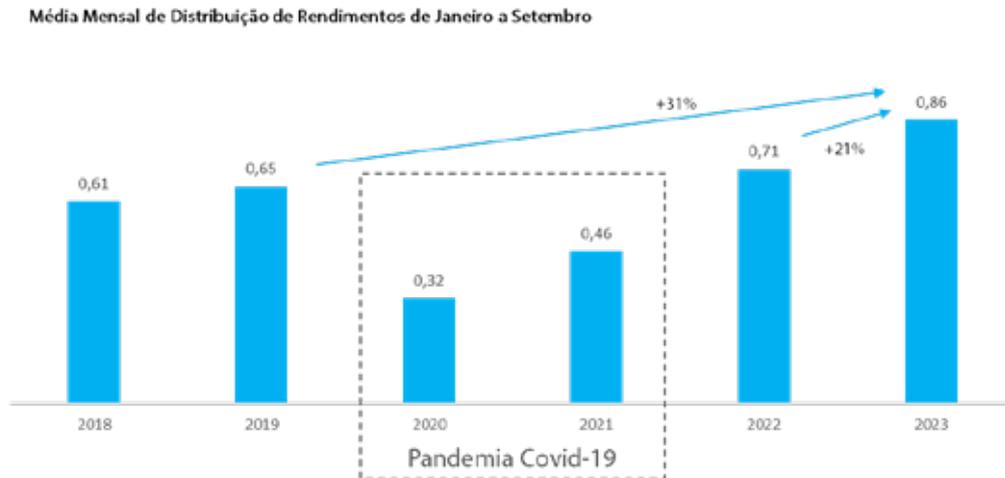
O desempenho de vendas seguiu o mesmo comportamento que o NOI Caixa, com crescimentos expressivos nos últimos anos.



¹ Comparação realizada utilizando a mesma participação atual nos ativos em ambos os períodos

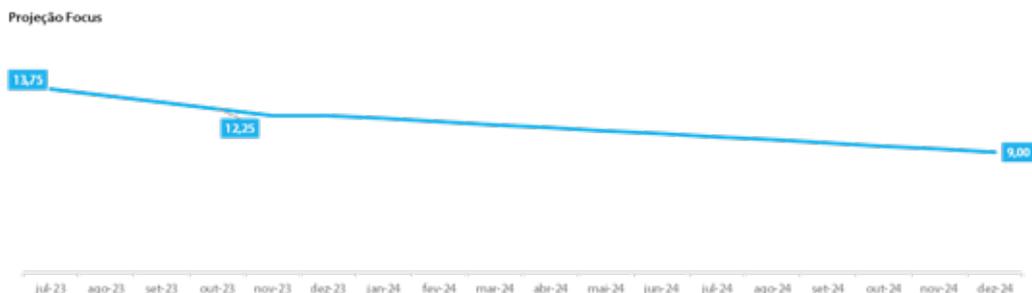
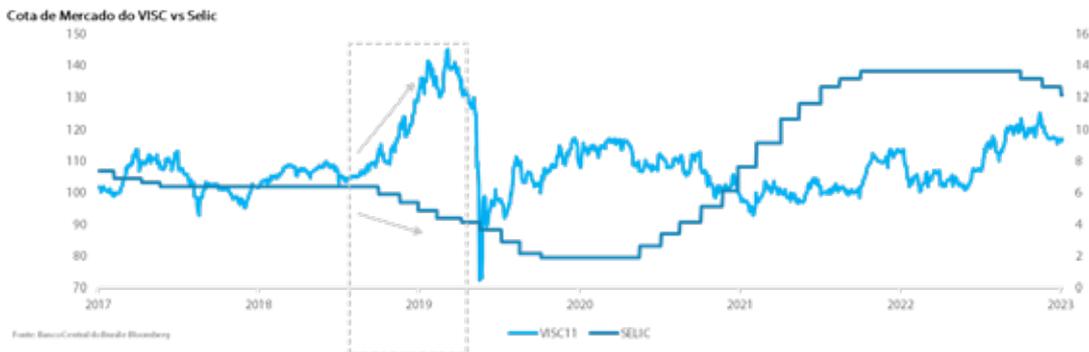
Histórico de Distribuição de Rendimentos

Em outubro de 2023, o Fundo distribuiu rendimentos de R\$ 1,00 por cota, representando sua maior distribuição histórica. No acumulado do ano de 2023, a distribuição de rendimentos apresentou um crescimento de 31% em relação ao mesmo período de 2019 e 21% em relação a 2022. Para o 4º trimestre, é esperada a manutenção da distribuição de rendimentos praticada no último mês, de R\$ 1,00 por cota.



Correlação negativa entre a Cota de Mercado do VISC e a SELIC

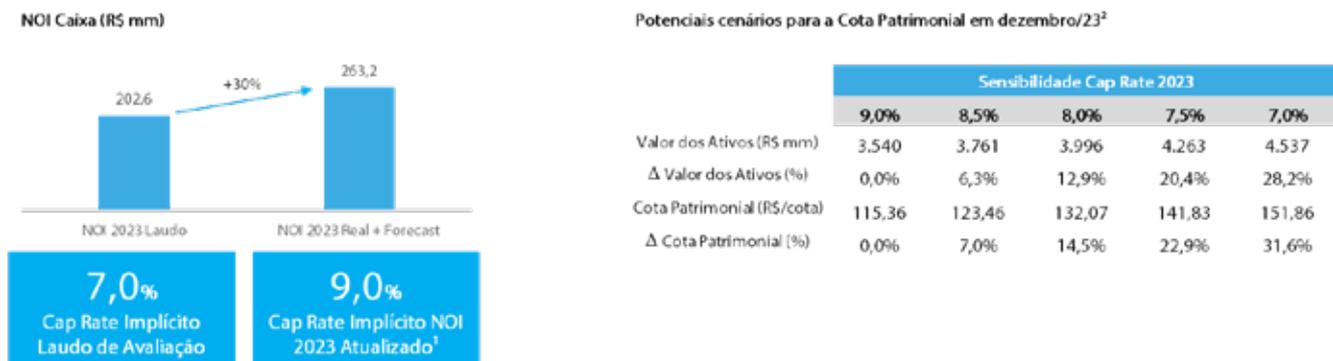
Desde seu IPO, a cota de mercado do VISC apresentou melhor performance durante períodos de queda de taxa de juro, o que coincide com o momento atual onde o Banco Central deu início a um novo ciclo de corte de juros, quando é esperada uma redução de 4,75 pontos percentuais da taxa SELIC até o fim de 2024.



A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias.

Reavaliação Patrimonial do VISC

A última reavaliação patrimonial dos ativos do Fundo foi realizada em dezembro de 2022 e, em função do cenário macro e político vivido à época, envolveu um elevado grau de conservadorismo pelo avaliador independente. A boa performance operacional dos shoppings do Fundo em 2023, associada à melhora do cenário de taxa de juros, gera uma perspectiva potencial de aumento no valor dos ativos do portfólio do VISC e, conseqüentemente, da cota patrimonial do Fundo.



¹ NOI 2023 Atualizado calculado com base no NOI consolidado do portfólio do Fundo realizado até agosto de 2023, que está 4% acima de seu orçamento, e 100% do NOI orçado dos shoppings para os meses de setembro a dezembro

² Considera as vendas parciais dos ativos como concluídas e que os ativos adquiridos na 9ª e 10ª Emissões serão marcados a custo

Destinação de Recursos

O Fundo dispõe de um pipeline de 9 oportunidades potenciais em diferentes regiões do país, reforçando sua tese de diversificação. Além disso, parte dos recursos poderá ser utilizada para um retrofit completo do Shopping Praia da Costa, buscando fortalecer sua presença na região de Vila Velha.

As potenciais transações somam um valor total de R\$ 738 milhões e representam um cap rate médio esperado para os próximos 12 meses de 9,7%.

Destinação de Recursos	ABL aproximada (m ²)	Região	Valor Transação (R\$ milhões)	Cap Rate Estimado 2024 (%)
Ativo 1	30.000	Sul	170,0	10,5%
Ativo 2	30.000	Sudeste	30,0	9,0%
Ativo 3	30.000	Sul	49,0	9,0%
Ativo 4	35.000	Sudeste	90,0	9,0%
Ativo 5	55.000	Norte	48,0	11,0%
Ativo 6	60.000	Sudeste	46,0	8,5%
Ativo 7	35.000	Norte	190,0	10,0%
Ativo 8	35.000	Sudeste	69,0	9,2%
Ativo 9	35.000	Nordeste	46,0	8,9%
Total Aquisições¹	59.900		738,0	9,7%
Retrofit Praia da Costa	-	Sudeste	40,0	-
Total	-	-	778,0	-

² AINDA QUE SEJAM ASSINADAS PROPOSTAS VINCULANTES, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS TRATATIVAS NEGOCIAIS COM OS PROPRIETÁRIOS AVANCEM, TENDO EM VISTA QUE A CONCRETIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS EM QUESTÃO DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS, INCLUINDO APONTAMENTOS IDENTIFICADOS NA DILIGÊNCIA DOS IMÓVEIS, PERDA DA EXCLUSIVIDADE NA AQUISIÇÃO DE TAIS IMÓVEIS, OU, AINDA, POR OUTROS FATORES EXÓGENOS E NÃO FACTÍVEIS DE PREVISÃO NESTE MOMENTO. NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE: (I) OS POTENCIAIS NEGÓCIOS AINDA NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO IMÓVEIS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA; E (II) 100% (CEM POR CENTO) DOS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA AINDA NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO GARANTIDA.

Situação de caixa e alavancagem do Fundo após venda dos ativos e oferta

No âmbito da transação de venda dos ativos, realizamos o pré-pagamento sem multa do CRI Campinas Tranche 1, indexado a IPCA + 7,65% a.a. (volume aproximado de R\$ 47 milhões). Desta forma, após a conclusão das vendas e da 9ª Emissão, o Fundo reduziu sua alavancagem para o patamar de 16,5%. A 10ª Emissão reduzirá ainda mais a alavancagem do Fundo em função da aquisição dos novos ativos à vista, levando-a para um patamar próximo de 12%.

	Situação Atual	Após 10ª Emissão ³
Shoppings	2.915.001	3.540.001
(+) Caixa / a receber vendas	386.216	436.216
(-) Obrigações à prazo ¹	(866.910)	(866.910)
(=) Obrigações Líquidas	(480.694)	(430.694)
Alavancagem (%)²	16,5%	12,2%

¹ Considera a estimativa dos earnouts

² Obrigações Líquidas / Shoppings

³ Considera a captação total do valor base

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Premissas e Resultados Projetados

Este Estudo, estruturado com base nos resultados gerados pela exploração comercial dos imóveis, considerou um período de 5 (cinco) anos, tendo como referência a liquidação da oferta pública das Cotas da 10ª Emissão (“Oferta”) em dezembro de 2023, a um custo total de R\$ 115,36, sem considerar a taxa de distribuição primária.

Todas as análises foram feitas em termos nominais, assumindo as projeções inflacionárias abaixo definidas.

Metodologia: Método de Renda

A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos ativos imobiliários foi baseada no fluxo dos resultados operacionais líquidos dos Imóveis deduzidos os custos diretamente associados à aquisição de tais ativos e as despesas do Fundo.

O “Método de Renda” é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento/fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Premissas

O resultado do Fundo será preponderantemente proveniente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros (ativos de renda fixa), excluídos os custos relacionados, bem como as despesas financeiras, as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo e as demais despesas previstas no Prospecto e no regulamento do Fundo (“Regulamento”) para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Premissas Macroeconômicas

Quando aplicável, indexadores de inflação (IPCA/IBGE) foram considerados iguais a 4,7% para 2023, 3,8% para 2024 e 4,0% para 2025 em diante. Quando aplicável, o PIB projetado foi considerado 3,0% para 2023, 2,0% para 2024 e 2,5% para 2025 em diante.

Premissas de Receita Imobiliária

A receita dos shoppings que compõem o portfólio atual foi projetada da seguinte forma:

- 10,0% de crescimento nominal em 2024
- crescimento real de 2025 em diante acompanhando a previsão de crescimento de PIB.

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

- 10,0% de crescimento nominal em 2024
- crescimento real de 2025 em diante acompanhando a previsão de crescimento de PIB.

Para os recursos além do necessário para liquidez imediata, os recursos serão investidos em ativos

financeiros equivalentes de caixa e, será considerada uma rentabilidade de 80,0% do CDI líquido de impostos para essas aplicações.

Premissas de Receita Financeira

O volume financeiro não investido em imóveis, seja temporariamente durante o período entre a captação de recursos e efetivo investimento ou permanentemente como a reserva de caixa do Fundo, será aplicado preferencialmente em investimentos em renda fixa conforme Política de Investimentos do Fundo. A rentabilidade considerada para essas aplicações financeiras é de 80% da rentabilidade projetada do CDI. A premissa de projeção do CDI seguiu como referência a meta SELIC de 11,8% para 2023 e 9,0% para 2024 em diante.

Premissas de Capex

O Capex será destinado a custos de manutenção e benfeitorias dos ativos e é estimado um custo de 5% da receita de aluguel dos imóveis.

Taxa de Administração

De acordo com o Fato Relevante de 29/11/2019, será devida à Administradora, taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o Valor de Mercado das Cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Para a projeção desta despesa, foi utilizado o valor de mercado do Fundo baseado no valor da Cota da 6ª Emissão.

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

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

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

Despesas Adicionais

Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma despesa equivalente a R\$ 150.000,00 por mês. Dentre as despesas, estão incluídas taxas de fiscalização da CVM, taxa da B3, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações, laudos de avaliação periódicos dentre outras.

Resultados Projetados

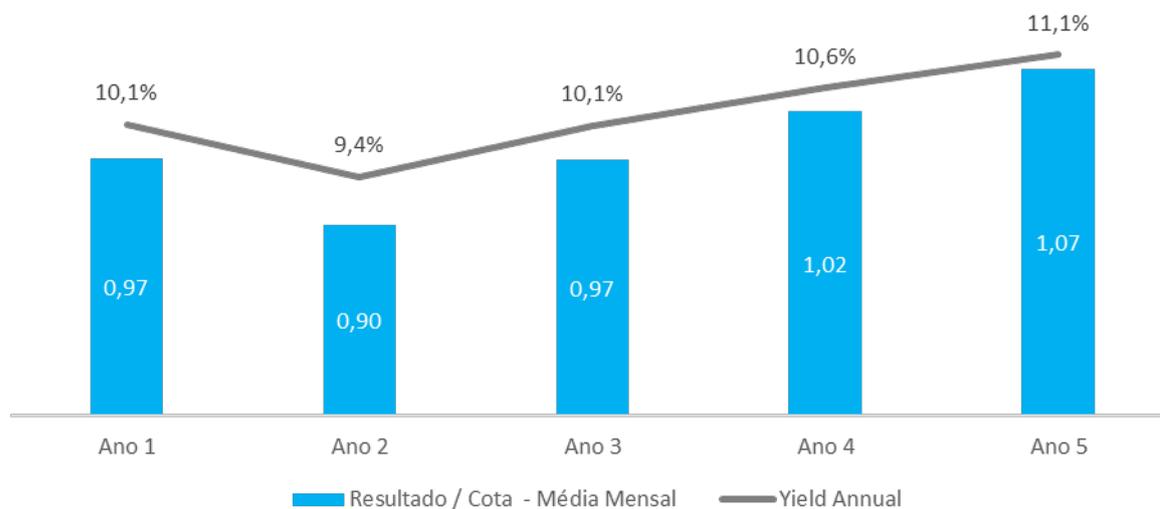
A tabela e gráfico abaixo apresentam a abertura dos fluxos projetados para os próximos 5 (cinco) anos a partir da liquidação da Oferta, bem como o dividend yield projetado para o mesmo período.

Valores em R\$ mm	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
NOI Caixa	341,7	366,0	391,3	418,7	447,8
Ganho de Capital	61,1	20,8	0,0	0,0	0,0
Resultado Financeiro	-32,9	-48,9	-54,5	-55,6	-54,6
Despesas Recorrentes	-39,5	-40,8	-42,1	-43,7	-45,8
Resultado do Fundo	330,5	297,0	294,7	319,4	347,4

Distribuição Projetada					
Rendimento/Cota (R\$/cota)	0,97	0,90	0,97	1,02	1,07
Dividend Yield (% a.a.) ¹	10,1%	9,4%	10,1%	10,6%	11,1%

Fonte: Gestor

Projeção de Distribuição de Rendimentos Líquidos (Média Mensal)

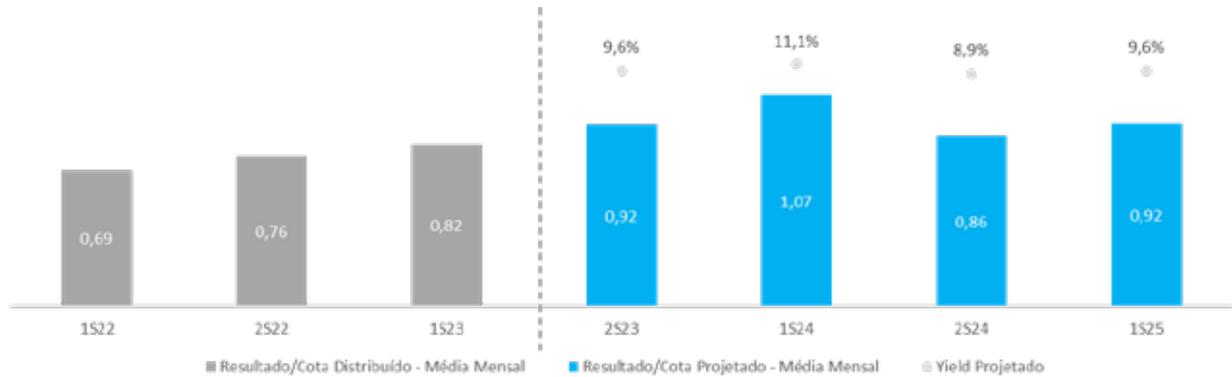


Fonte: Gestor

¹ Calculado com base no valor da cota patrimonial de R\$ 115,36

² Inclui o resultado extraordinário das vendas parciais dos ativos

Considerando os efeitos extraordinários da transação de venda dos ativos, o *dividend yield* anual médio até o fim do primeiro semestre de 2025 será de aproximadamente 10% a.a.



¹ Calculado com base no valor da cota da oferta de R\$ 115,36

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.

16 de novembro de 2023.

DocuSigned by:
Luiz Filipe Rocha de Araujo
Signed By: LUIZ FILIPE ROCHA DE ARAUJO:13505374709
CPF: 13505374709
Signing Time: 16/11/2023 | 12:59:19 PST

DocuSigned by:
Rodrigo Amaral de Salles Coelho
Assinado por: RODRIGO AMARAL DE SALLES COELHO:09073012740
CPF: 09073012740
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2023 | 13:17:01 PST

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Luiz Filipe Rocha de Araujo

Rodrigo Amaral de Salles Coelho

RIO DE JANEIRO - BRASIL

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

SÃO PAULO - BRASIL

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jardim Paulistano
01452-000 São Paulo SP

RECIFE - BRASIL

55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251
Sala 301 - Torre A - Pina
51110-160 Recife PE

NOVA YORK - EUA

1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
New York, NY 10017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo:	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	17.554.274/0001-25
Data de Funcionamento:	07/08/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRVISCCTF005	Quantidade de cotas emitidas:	21.243.688,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings 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 Alves Guimarães, 1216, - Pinheiros- São Paulo- SP- 05410-002	Telefones:	(11) 3509-0600
Site:	www.brtrust.com.br	E-mail:	juridico.fii@apexgroup.com
Competência:	10/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.	13.838.015/0001-75	Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, Rio de Janeiro	(11) 3572-3700
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães, 1216 - Pinheiros - CEP: 05410-002	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0012-81	Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º Andar - Centro 20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil	(21) 2207-9400
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães, 1216 - Pinheiros - CEP: 05410-002	(11) 3509-0600
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços': 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
	FII LEGATUS - LASC11	Benefícios futuros	101,50	Recursos próprios / emissão de cotas
	CONJ NACIONAL	Benefícios futuros	88.893.735,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	VIA SUL SHOPPINH	Benefícios futuros	63.655.365,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	SPE MONACO PARTICIPACOES SA	Benefícios futuros	131.261.760,01	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 objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício social findo em 31/10/2023, o Fundo, foi apurado um lucro contábil no montante de R\$ 7.314.189,64, sendo as principais rubricas: Receita de operações das propriedades para o investimento no valor de R\$ 203.448.855,21; Receita das transações de venda de propriedades para investimento no valor de R\$ 86.769.844,49; Despesas do ajuste ao valor justo das propriedades para investimento no valor de R\$ 171.811.518,31; Despesas financeiras com operações imobiliárias no valor de R\$ 93.129.637,76; Outras Receitas no valor de R\$ 7.763.905,95 e as demais despesas no valor de R\$ 25.727.259,94.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O início do ano de 2023 foi marcado por incertezas quanto ao cenário macroeconômico proveeniente da mudança de governo. Apesar da instabilidade política, os indicadores de atividade apresentaram melhoras significativas a partir do segundo trimestre, com os núcleos de inflação caindo e a moeda se fortalecendo			

frente aos seus pares, o que possibilitou o início do corte na taxa básica de juros no mais recente reunião do Comitê de Política Monetária, levando a SELIC a 13,25% a.a.. No nível dos ativos, o primeiro trimestre de 2023 trouxe resultados fortes quando comparados com o mesmo período do ano anterior. Parte deste crescimento pode ser atribuído a um efeito de base advindo dos efeitos da Ômicron em 2022. De qualquer forma, apesar do crescimento mais tímido no segundo trimestre, os shoppings ainda estão performando acima de seus orçamentos e com crescimentos quando comparados ao último ano.

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira
 O primeiro corte na SELIC, alinhado com a expectativa de novos cortes nas próximas reuniões, trouxe um otimismo quanto à trajetória das cotas dos fundos imobiliários. A redução nos juros deve provocar uma migração de capital para ativos de risco, favorecendo também os FIIs, que devem observar a apreciação de suas cotas e possibilitar novas emissões de cotas, como é o caso do VISC. Os indicadores operacionais dos ativos do portfólio continuam apresentando performances positivas e esta tendência deve ser mantida no segundo semestre do ano. Esperamos que os níveis de NOI orçados para o portfólio sejam atingidos com alguma folga, o que contribuirá para a manutenção do nível de resultado e distribuição de rendimentos do fundo. Este fator em conjunto com as potenciais vendas de ativos anunciadas no último mês de junho possibilitarão uma distribuição de rendimentos ainda mais alta, elevando o patamar de dividend yield do VISC.

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\$)		
	FII HTOPOF03 - HFOF11	3.112.200,00	SIM	9,07%
	FII LEGATUS - LASC11	101,50	SIM	0,00%
	SHOPPING BELÉM	84.348.017,94	SIM	0,94%
	BOULEVARD	107.222.229,45	SIM	0,98%
	CONJ. NACIONAL	88.893.735,00	SIM	0,00%
	SHOP IGUA FORTALEZA	104.865.341,83	SIM	-59,48%
	ILHA PLAZA SHOPPING	112.031.833,98	SIM	0,02%
	MARACANAÚ	158.934.911,01	SIM	0,77%
	PANTANAL SHOP	172.258.680,65	SIM	0,00%
	PORTO VELHOR SHOP	263.653.990,86	SIM	1,14%
	SHOPPING ABC	55.251.785,34	SIM	0,27%
	PROJETO HERO - CAMPINAS	235.027.127,87	SIM	0,47%
	SHOP PRAIA COSTA	291.129.443,38	SIM	0,61%
	SHOP CRYSTAL PLAZA	15.782.633,74	SIM	3,61%
	SHOP GRANJA VIANNA	163.534.605,65	SIM	2,57%
	MINAS SHOP	78.566.778,33	SIM	0,53%
	SHOPPING PARALELA	68.485.176,26	SIM	0,40%
	PRUDEN SHOP	358.340.504,83	SIM	0,40%
	SHOPPING RIBEIRAO	147.588.750,40	SIM	-24,67%
	CENTER SHOPPING RIO	12.812.807,93	SIM	1,53%
	SHOPPING TACARUNA	67.957.100,00	SIM	0,00%
	WEST SHOPPING	41.045.535,75	SIM	0,12%
	VIA SUL SHOPPING	63.655.365,00	SIM	0,00%
	VILLA ROMANA	92.352.768,29	SIM	-30,51%

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. Os imóveis são avaliados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes
 Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes
 Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:
 Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:
 Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
 WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.
 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.
 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.
 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:
 O Administrador receberá remuneração conforme tabela regressiva abaixo ao ano sobre o Valor de Mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Valor

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

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
21.720.037,15	0,89%	0,87%

12. Governança																				
12.1 Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.																				
12.2 Diretor Responsável pelo FII																				
<table border="1"> <tr> <td>Nome:</td> <td>Danilo Christófaró Barbieri</td> <td>Idade:</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>Profissão:</td> <td>Administrador de empresas</td> <td>CPF:</td> <td>28729710847</td> </tr> <tr> <td>E-mail:</td> <td>dbarbieri@brltrust.com.br</td> <td>Formação acadêmica:</td> <td>Administrador de empresas</td> </tr> <tr> <td>Quantidade de cotas detidas do FII:</td> <td>0,00</td> <td>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</td> <td>0,00</td> <td>Data de início na função:</td> <td>01/04/2018</td> </tr> </table>	Nome:	Danilo Christófaró Barbieri	Idade:	44	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
Nome:	Danilo Christófaró Barbieri	Idade:	44																	
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																				
<table border="1"> <tr> <td>Nome da Empresa</td> <td>Período</td> <td>Cargo e funções inerentes ao cargo</td> <td>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</td> </tr> <tr> <td>BRL TRUST DTVM S.A</td> <td>Desde 01/04/2016</td> <td>Sócio-Diretor</td> <td>Administrador fiduciário</td> </tr> </table>	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												
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																				
<table border="1"> <tr> <td>Evento</td> <td>Descrição</td> </tr> <tr> <td>Qualquer condenação criminal</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</td> <td></td> </tr> </table>	Evento	Descrição	Qualquer condenação criminal		Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas															
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.																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Faixas de Pulverização</th> <th>Nº de cotistas</th> <th>Nº de cotas detidas</th> <th>% de cotas detido em relação ao total emitido</th> <th>% detido por PF</th> <th>% detido por PJ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até 5% das cotas</td> <td>268.011,00</td> <td>19.882.403,00</td> <td>93,59%</td> <td>70,52%</td> <td>23,07%</td> </tr> <tr> <td>Acima de 5% até 10%</td> <td>1,00</td> <td>1.361.285,00</td> <td>6,41%</td> <td>0,00%</td> <td>6,41%</td> </tr> <tr> <td>Acima de 10% até 15%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acima de 15% até 20%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acima de 20% até 30%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acima de 30% até 40%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acima de 40% até 50%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acima de 50%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	268.011,00	19.882.403,00	93,59%	70,52%	23,07%	Acima de 5% até 10%	1,00	1.361.285,00	6,41%	0,00%	6,41%	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%					
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	268.011,00	19.882.403,00	93,59%	70,52%	23,07%																																																	
Acima de 5% até 10%	1,00	1.361.285,00	6,41%	0,00%	6,41%																																																	
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
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII