

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES

CNPJ/ME nº 35.652.102/0001-76

na quantidade de até 8.100.000 (oito milhões e cem mil) Cotas, perfazendo um montante de, inicialmente, até

R\$810.000.000,00

(oitocentos e dez milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[•], em [•] de [•] de 2020

Código ISIN das Cotas: BRPVBICTF003

Código de Negociação: PVBI11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Lajes Corporativas



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES, inscrito no CNPJ/ME sob nº 35.652.102/0001-76 ("Fundo"), representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas e, no máximo, 8.100.000 (oito milhões e cem mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais) ("Montante da Oferta"), não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.500.000 (cinco milhões e dez mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais). O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, em até R\$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), correspondente a até 1.620.000 (um milhão e seiscentas e vinte mil) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por decisão do Administrador e do Gestor (conforme abaixo definido), em comum acordo com os Coordenadores (conforme abaixo definido) ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, (parte) 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder" ou "Itaú BBA"), o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safrá") e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, ("XP Investimentos" ou "XPI" e em conjunto com o Coordenador Líder e o Safrá, "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 15", celebrado pelo Administrador em 01 de novembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº EDCV61680-EAB, em 4 de novembro de 2019 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). A Emissão e a Oferta das Cotas, bem como a última versão do regulamento do Fundo foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 15", celebrado pelo Administrador em 4 de março de 2020, o qual foi registrado junto ao 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº EDBR97092-PVX, em 12 de junho de 2020 ("Instrumento de Emissão 04.03.2020"), e rerratificado pelo "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties" celebrado pelo Administrador em 12 de junho de 2020, o qual será registrado junto ao 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Instrumento de Emissão 12.06.2020" e, em conjunto com o Instrumento de Emissão 04.03.2020, "Instrumentos de Emissão"). O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nas seções "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 57 deste Prospecto Preliminar. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

A carteira do Fundo é gerida pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("Gestor").

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 4 DE MARÇO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS", CONFORME EM VIGOR.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLuíDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DO DIA 22 DE JUNHO DE 2020, CONFORME CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA CONSTANTE NA PÁGINA 66 DESTE PROSPECTO E AVISO AO MERCADO, DIVULGADO EM 15 DE JUNHO DE 2020.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 87 a 112.

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

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR E À CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

COORDENADORES



Safra

Investment
Bank



ADMINISTRADOR



GESTOR



A data deste Prospecto Preliminar é 01 de julho de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	05
2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	21
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	39
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	43
<i>A Oferta.....</i>	<i>45</i>
<i>Aprovação da Oferta e da Emissão de Cotas.....</i>	<i>45</i>
<i>Quantidade de Cotas objeto da Oferta.....</i>	<i>45</i>
<i>Lote Adicional</i>	<i>45</i>
<i>Distribuição parcial.....</i>	<i>45</i>
<i>Regime de distribuição das Cotas.....</i>	<i>46</i>
<i>Preço por Cota.....</i>	<i>46</i>
<i>Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....</i>	<i>46</i>
<i>Características, vantagens e restrições das Cotas.....</i>	<i>47</i>
<i>Público Alvo da Oferta.....</i>	<i>47</i>
<i>Destinação dos Recursos.....</i>	<i>48</i>
<i>Descrição dos Ativos Alvo da Oferta.....</i>	<i>49</i>
<i>Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower.....</i>	<i>50</i>
<i>Plano de Distribuição.....</i>	<i>51</i>
<i>Pedido de Reserva</i>	<i>53</i>
<i>Período de Reserva.....</i>	<i>54</i>
<i>Pessoas Vinculadas.....</i>	<i>54</i>
<i>Procedimento de Alocação de Ordens.....</i>	<i>54</i>
<i>Oferta Não Institucional.....</i>	<i>55</i>
<i>Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais</i>	<i>55</i>
<i>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....</i>	<i>57</i>
<i>Oferta Institucional.....</i>	<i>57</i>
<i>Critério de Colocação da Oferta Institucional.....</i>	<i>58</i>
<i>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</i>	<i>58</i>
<i>Liquidação da Oferta</i>	<i>59</i>
<i>Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas</i>	<i>59</i>
<i>Procurações de Conflito de Interesses.....</i>	<i>60</i>
<i>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta</i>	<i>61</i>
<i>Registro para Distribuição e Negociação das Cotas</i>	<i>62</i>
<i>Formador de Mercado</i>	<i>62</i>
<i>Negociação no mercado secundário.....</i>	<i>63</i>
<i>Contrato de Distribuição.....</i>	<i>63</i>
<i>Demonstrativo dos custos da Oferta</i>	<i>65</i>
<i>Cronograma indicativo da Oferta.....</i>	<i>66</i>
<i>Outras informações</i>	<i>67</i>
5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES	71
<i>Visão Geral</i>	<i>73</i>
<i>Objeto e Política de Investimento</i>	<i>73</i>
<i>Forma de Constituição</i>	<i>74</i>

<i>Base Legal</i>	75
<i>Breve Histórico</i>	75
<i>Novas Emissões de Cotas</i>	75
<i>Política de Distribuição de Resultados</i>	77
<i>Características, Vantagens e Restrições das Cotas</i>	78
<i>Público Alvo do Fundo</i>	78
<i>Tributação</i>	78
<i>Taxa de Administração</i>	79
<i>Administração</i>	81
<i>Gestão</i>	81
<i>Escrituração</i>	81
<i>Custódia</i>	81
<i>Demonstrações financeiras e auditoria</i>	81
<i>Assembleia Geral de Cotistas</i>	81
<i>Multa Indenizatória no caso de destituição do Gestor</i>	83
<i>Indenização no caso de destituição do Gestor</i>	84
<i>Principais Fatores de Risco do Fundo</i>	84
6. FATORES DE RISCO	87
Riscos de mercado	89
Demais riscos macroeconômicos	92
Riscos referentes à aquisição dos Ativos Imobiliários da Oferta	108
Riscos relativos à Oferta	109
Demais riscos	111
Informações contidas neste Prospecto Preliminar	112
7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DO GESTOR	113
<i>Administrador</i>	115
<i>Itaú BBA</i>	115
<i>Safra</i>	118
<i>XPI</i>	118
<i>Gestor</i>	120
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	123
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	125
Relacionamento do Administrador com o Safra	125
Relacionamento do Administrador com a XPI	125
Relacionamento do Administrador com o Gestor	126
Relacionamento do Administrador com o Custodiante	126
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente	126
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	126
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante	127
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente.....	127
Relacionamento do Safra com o Custodiante	127
Relacionamento do Safra com o Gestor.....	127
Relacionamento do Safra com o Auditor Independente	127
Relacionamento da XPI com o Gestor	127
Relacionamento da XPI com o Auditor Independente.....	128
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes	128

9. ANEXOS	129
Anexo I	Instrumento de Constituição do Fundo 131
Anexo II	Instrumento de Alteração do Regulamento do Fundo, que aprovou os termos e condições da Emissão e da Oferta 165
Anexo III	Instrumento de Alteração do Regulamento do Fundo, que aprovou a versão vigente do Regulamento e rratificou os termos e condições da Emissão e da Oferta.....217
Anexo IV	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....269
Anexo V	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 273
Anexo VI	Estudo de Viabilidade.....277
Anexo VII	Laudo de Avaliação do Edifício Faria Lima 4440 319
Anexo VIII	Laudo de Avaliação do Edifício Park Tower 413
Anexo IX	Informe Anual do Fundo 479
Anexo X	Informe Trimestral do Fundo 485

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, e prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Outros Ativos e os Ativos Alvos quando mencionados em conjunto.
Ativos Alvo	(i) Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos conjuntamente como “Ativos Alvo”).
Ativos Alvo da Oferta	Em conjunto, o Edifício Faria Lima 4440 e o Edifício Park Tower.

Ativos Imobiliários	Em conjunto, os Ativos Alvo e os Outros Ativos.
Ativos Financeiros	Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.
Auditor Independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	O valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
Capital Autorizado	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado na presente Emissão.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI PRIME PROPERTIES, celebrado entre o

	Fundo, representado pelo Administrador, e os Coordenadores, com a interveniência do Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Contrato celebrado em 12 de junho de 2020 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Coordenador Líder	BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º (parte) andares, Itaim Bibi CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Safra e a XPI, em conjunto.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI ou CRIs	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Bloco II, Salão 501 Bloco II e Sala 601, Botafogo, CEP 22250-911 Brasil, e inscrita no CNPJ/ME sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.
Desconto Condicionado	Significa o desconto na Taxa do Gestor entre o 13º (inclusive e o 24º (inclusive) mês contados do encerramento da presente Oferta, nos termos do previstos na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES – Taxa de Administração”, na página 79 deste Prospecto Preliminar.

Desconto Integral	Significa o desconto integral da Taxa do Gestor nos primeiros 12 (doze) meses contados do encerramento da presente Oferta, nos termos do previstos na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES – Taxa de Administração”, na página 79 deste Prospecto Preliminar.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Edifício Park Tower	100% (cem por cento) das ações da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, que possui como único ativo o Edifício Park Tower, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3521, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com matrícula nº 126.841 a 126.866 do 1ª Registro de Imóveis de São Paulo – SP.
Edifício Faria Lima 4440	Fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Edifício Faria Lima 4440, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com matrícula nº 180.302 do 4ª Registro de Imóveis de São Paulo – SP.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, bem como os encargos descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Emissão ou 1ª Emissão	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 2.4 do Anexo II da Instrução CVM 472, conforme anexo VI, na página 277 deste Prospecto.
FII	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
Formador de Mercado	A instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores e mediante autorização prévia do Gestor, para atuar, exclusivamente à 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 Instrução CVM 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.102/0001-76.
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA. , sociedade empresária com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, CEP 04.55-060, Brasil devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2018.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis Alvo	Os imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial.
Indenização do Gestor	Nos termos do Regulamento, na hipótese de destituição do Gestor, sem justa causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte: (a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, ao Gestor receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou (b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, ao Gestor receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento ("Indenização do Gestor"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

A Indenização do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora ("**Nova Taxa de Gestão**"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão — sendo certo, desse modo, que a Indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Para fins do Regulamento considerar-se-á "**Justa Causa**": conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

Não será devida nenhuma Indenização do Gestor no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

O Desconto Integral e o Desconto Condicionado não se aplicarão à Indenização do Gestor a ser paga pelo Fundo, independentemente da data de destituição do Gestor.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, FAVOR VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO – RISCO DE PAGAMENTO DE TAXA DE INDENIZAÇÃO DO GESTOR DO FUNDO”, na página 99 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Financeiras Autorizadas

Qualquer uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável.

Instituições Participantes da Oferta

Em conjunto, os Coordenadores e as Participantes Especiais.

Instrução CVM 384

Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.

Instrução CVM 400

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrumento de Constituição	A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 15", celebrado pelo Administrador em 1º de novembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº EDCV61680-EAB, em 04 de novembro de 2019.
Instrumentos de Emissão	A Emissão e a Oferta das Cotas, bem como a última versão do regulamento do Fundo foram aprovados nos termos do " <i>Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 15</i> ", celebrado pelo Administrador em 4 de março de 2020, o qual foi registrado junto ao 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº EDBR97092-PVX, em 12 de junho de 2020, e rerratificado pelo " <i>Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties</i> " celebrado em 12 de junho de 2020, o qual será registrado junto ao 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Investidores Institucionais	Entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas, por meio de carta proposta direcionada aos Coordenadores da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo e o investimento máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.
Investidores ou Público Alvo da Oferta	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Investimento Mínimo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentos e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.

IOF/Títulos

Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

IOF/Câmbio

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

IR

Imposto de Renda.

Lei nº 6.404/76

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei nº 8.668/93

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Lei nº 9.779/99

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Lei nº 11.033/04

Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Lote Adicional

São as Cotas Adicionais, que representam até 20% da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), correspondente a até 1.620.000 (um milhão, seiscentas e vinte mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança

	do Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores, e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo da Oferta será de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) Cotas.
Montante da Oferta	Montante de, inicialmente, até R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais), correspondente a 8.100.000 (oito milhões e quinhentas mil) Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio da formalização de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de 810.000 (oitocentas e dez mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
Outros Ativos	(i) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável; (ii) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (iii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s; (iv) IV. certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de

compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (v) o Fundo poderá investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: (i) 10% (dez por cento) do patrimônio líquido, nos primeiros 12 (doze) meses a contar da data de liquidação da Oferta; e (ii) após o período de 12 (doze) meses, o Fundo poderá investir 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido.

Patrimônio Líquido

É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

Participantes Especiais

São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Pedido de Reserva

Pedidos de reserva formalizados pelos Investidores Não Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

O período compreendido entre os dias 22 de junho de 2020 e 16 de julho de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto.

Período de Subscrição

Sem prejuízo do Período de Reserva, o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Pessoas Ligadas

(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, 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 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 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 itens acima.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, 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; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 51 deste Prospecto Preliminar.

Política de Investimento

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no artigo 3º (terceiro) do Regulamento e na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES - Política de Investimento”, na página 73 deste Prospecto Preliminar.

Política de Voto

Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.vbirealestate.com/compliance>

Preço por Cota

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado em ambos os casos o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Procurações de Conflito de Interesses	As procurações específicas que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar pela aquisição dos Ativos Alvos da Oferta de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Investidor possa concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, de cada Imóvel Alvo. Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 60 deste Prospecto Preliminar, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower", na página 50 deste Prospecto Preliminar.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador, em ato próprio, mediante " <i>Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties</i> ", celebrado em 12 de junho de 2020, o qual será registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Rentabilidade Mínima	Significa a rentabilidade mínima de 0,542% ao mês em relação patrimônio líquido do Fundo, a partir da qual, será cobrada a Taxa de Gestão entre o 13º (inclusive) e o 24º (inclusive) mês contados do encerramento da presente Oferta, conforme o Desconto Condicionado.

Representante dos Cotistas

O representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 50 do Regulamento.

Reserva de Contingência

Uma reserva contábil que poderá ser constituída para arcar com as despesas dos Ativos, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. despesas de decoração e paisagismo;

VII. outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta do Administrador e/ou do Gestor.

No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Gestor e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

Safra	BANCO SAFRA S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28.
Safra Assessoria Financeira	J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. , sociedade limitada, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29.
SPE	Sociedade de propósito específico.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 27 do Regulamento, conforme descrita na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES – Taxa de Administração”, na página 79 deste Prospecto Preliminar.
Taxa do Gestor	A taxa devida ao Gestor, descontada da Taxa de Administração, a ser paga ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão, conforme descrita na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES – Taxa de Administração”, na página 79 deste Prospecto Preliminar. A Taxa do Gestor será cobrada do Fundo após o 12º (décimo segundo mês, contados do encerramento da presente Oferta, sendo que, entre o 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) e o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contado do encerramento da presente Oferta, haverá um desconto na Taxa do Gestor, na forma prevista na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES – Taxa de Administração”, na página 79 deste Prospecto Preliminar.
XPI ou XP Investimentos	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-332, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 87 a 112 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores	Banco Safra S.A. e XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Participantes Especiais	Sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A.
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir o Lote Adicional.
Quantidade inicial de Cotas da Oferta	Até 8.100.000 (oito milhões e cem mil) Cotas. A Quantidade Inicial de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Ambiente da Oferta

A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, quais sejam:

(i) fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 350.736.272,00 (trezentos e cinquenta milhões, setecentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e dois reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440 e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório etc.);

(ii) Edifício Park Tower: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 422.300.000,00 (quatrocentos e vinte e dois milhões e trezentos mil reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de 100% (cem por cento) das ações da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, proprietária do Edifício Park Tower, e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório etc.);

(iii) despesas relativas à presente Oferta, no montante total de R\$ 28.030.431,00 (vinte e oito milhões, trinta mil e quatrocentos e trinta e um reais); e

(iv) o montante de R\$ 8.933.297,00 (oito milhões, novecentos e trinta e três mil e duzentos e noventa e sete reais) para aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Conflito de Interesses

Todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, será objeto de deliberação prévia pelos Cotistas, em nova Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada especialmente para essa finalidade.

Desta forma, para todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, o Administrador e o Gestor se comprometeram a realizar uma assembleia para aprovação de aquisição, conforme o caso, (i) de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos, conforme o caso, por partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor durante o prazo de duração do Fundo; (ii) de Imóveis Alvo de propriedade de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, incluindo fundo de investimento imobiliário

administrado e/ou gerido por tais partes; e (iii) de todo e qualquer ativo imobiliário ou financeiro que esteja em situação de conflito de interesses. **Para maiores informações, vide fator de risco “Risco de conflito de interesse” e “Risco de não aprovação de conflito de interesse”, constantes nas páginas 98 e 99 deste Prospecto.**

Procuração de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar pela aquisição dos Ativos Alvos da Oferta de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Investidor possa concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, de cada Imóvel Alvo.

A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa ao Cotista, dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável pelas aquisições, possibilitando-se, inclusive, a segregação de voto por cada Imóvel Alvo, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar ou não a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Rio de Janeiro - RJ).

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que obteve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as aquisições a serem votadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, nos laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Oferta, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aquisição de Ativos Alvo da Oferta de parte relacionada ao Administrador e/ou ao Gestor durante o prazo de duração do Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

A aprovação pela aquisição de cada Imóvel Alvo em situação de conflito de interesses, na Assembleia de Cotistas, que será realizada após o encerramento da Oferta, será tratada de forma individual em deliberação específica para cada uma delas, de modo que tais deliberações serão independentes entre si, ou seja, a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de um dos Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses não implicará a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de outro Imóvel Alvo em situação de conflito.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 60 deste Prospecto Preliminar, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower", na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Preço por Cota

R\$100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Número de séries

Série única.

Regime de distribuição das Cotas

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

Investidores da Oferta ou Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Para maiores informações sobre o público alvo da Oferta, vide seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 55 deste Prospecto Preliminar e da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 57 deste Prospecto Preliminar.

Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

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

Sem prejuízo do disposto acima e observado o disposto no parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400, será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal investidor.

Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta sem qualquer rendimento ou correção, **no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição**, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os

representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado **nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 51 deste Prospecto Preliminar.**

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta em montante individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor e o investimento máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 60 deste Prospecto Preliminar, bem como “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower”, na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 22 de junho de 2020 e 16 de julho de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, 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; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado em ambos os

casos o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTES PROSPECTOS.**

Investimento Mínimo

250 (duzentos e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Liquidação da Oferta”, na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de 810.000 (oitocentas e dez mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. **Os demais termos da Oferta Não Institucional estão previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 55 deste Prospecto Preliminar.**

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não

Institucionais e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas, (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais até o Montante da Oferta. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão influenciar nos critérios de rateio da Oferta Não Institucional estabelecidos neste Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio da formalização de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.

Os demais termos da Oferta Institucional estão **previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 57 deste Prospecto Preliminar.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

Sem prejuízo do disposto abaixo e ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. **Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.**

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – PESSOAS VINCULADAS” NA PÁGINA 54 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas pela B3 aos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; (ii) o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e, a critério do Administrador, do Gestor e dos Coordenadores, se haverá emissão de Cotas Adicionais; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta os Coordenadores encerrarão a Oferta e o Administrador deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta**. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 57 deste Prospecto, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 58 deste Prospecto, respectivamente. A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável. Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido

subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta não liquidada será cancelada pelos Coordenadores. Nesta hipótese, a respectiva Instituição Participante da Oferta deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem qualquer rendimento ou correção, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta**, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 60 deste Prospecto Preliminar, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower", na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Negociação

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativo - DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da oferta, os Investidores serão comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta acerca dos termos e condições de tal modificação, nos termos do anúncio de retificação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, sendo certo que os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, **até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento comprovado da comunicação acima mencionada**, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta **até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento comprovado da comunicação acima mencionada**, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem qualquer rendimento ou atualização, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação**.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem qualquer rendimento ou atualização, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta**.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados sem qualquer rendimento ou atualização, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta**, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, 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 Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 87 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

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

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 87 A 112 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 67 deste Prospecto Preliminar.

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

**Administrador
Escriturador**

**e BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte,
Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040,
Rio de Janeiro - RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Tel.: 11 3383-2513
E-Mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º
(parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132 – São Paulo – SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Telefone: (11) 3708 8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Com cópia para: ibba-miboperacoes@itaubba.com
Website: <https://www.italy.com.br/itaubba-pt>

Safra

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar
São Paulo, CEP 01310-930 – São Paulo - SP
At.: Rafael Werner
Telefone: (11) 3175-4309
E-mail: rafael.werner@safra.com.br
Website: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm

XPI

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte),
Leblon, CEP 22440-332 – Rio de Janeiro - RJ
At.: DCM – Estruturação
Telefone: (11) 4478-4448
E-mail: DCM@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Gestor

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Rua Funchal, 418, Vila Olímpia
CEP 04551-060 - São Paulo - SP
At.: Sérgio Lemos de Magalhães
Telefone: (11) 2344-2525
E-mail: ri@vbirealestate.com
Website: <http://www.vbirealestate.com>

Custodiante**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte)
Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
At.: Sra. Carolina Cury
Tel.: (11) 3383-2865
E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

**Assessores Legais dos
Coordenadores****LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar CEP 04533-014 – São Paulo - SP
At.: Roberto Zarour
Telefone: (11) 3024-6100
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com
Website: www.lefosse.com.br

**Assessores Legais do
Gestor****TAUIL E CHEQUER ASSOCIADO MAYER BROWN LLP**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 5º, 6º e 7º andares - CEP 04543-011, São Paulo - SP
At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha
Tel.: (11) 2504-4694 / 2504-4279

**Auditores Independentes do
Fundo****KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte), São Paulo - SP
At.: Rodrigo Bassi
Telefone:
T +55 11 3940-3650
C +55 11 971-333-666

E-mail: rbassi@kpmg.com.br
Website: <https://home.kpmg.com/br/pt/home.html>

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos IV e V deste Prospecto.

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Aprovação da Oferta e da Emissão de Cotas

Em 1º de novembro de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, a constituição do Fundo, sendo referido instrumento registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº EDCV61680-EAB, em 04 de novembro de 2019. Adicionalmente, por meio dos Instrumentos de Emissão, o Administrador, aprovou a Emissão e a Oferta das Cotas, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com as Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de até 8.100.000 (oito milhões e cem mil) de Cotas, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais), podendo o Montante da Oferta, , sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal investidor.

Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização durante o Período de Reserva será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta, caso existam, sem qualquer rendimento ou correção, **no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição**, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante da Oferta”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço por Cota

O Preço por Cota terá o valor de R\$100,00 (cem reais), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 57 deste Prospecto e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 58 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 57 deste Prospecto.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes dos Coordenadores, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

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

Sem prejuízo do disposto acima e observado o disposto no parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400, será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, quais sejam:

(i) fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 350.736.272,00 (trezentos e cinquenta milhões e setecentos e trinta e seis mil e duzentos e setenta e dois reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440 e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório etc);

(ii) 100% das ações de emissão CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., proprietária do Edifício Park Tower: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 422.300.000,00 (quatrocentos e vinte e dois milhões e trezentos mil reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de 100% (cem por cento) das ações da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, proprietária do Edifício Park Tower, e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório etc.);

(iii) Custos da Oferta: O montante total de R\$ 28.030.431,00 (vinte e oito milhões, trinta mil e quatrocentos e trinta e um reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento de despesas relativas à presente Oferta; e

(iv) Composição de Caixa: o montante de R\$ 8.933.297,00 (oito milhões, novecentos e trinta e três mil e duzentos e noventa e sete reais) para aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Caso não seja captado o Montante da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte ordem de destinação dos recursos:

(i) caso a Oferta atinja apenas o Montante Mínimo da Oferta, os recursos obtidos por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma:

(i.1) fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 350.736.272,00 (trezentos e cinquenta milhões, setecentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e dois reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440;

(i.2) 40% (quarenta por cento) das ações de emissão CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., proprietária do Edifício Park Tower: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 168.920.000,00 (cento e sessenta e oito milhões e novecentos e vinte mil reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de 40% (quarenta por cento) das ações da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, proprietária do Edifício Park Tower;

(i.3) o montante total de R\$ 19.397.338,00 (dezenove milhões, trezentos e noventa e sete mil e trezentos e trinta e oito reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento de despesas relativas à presente Oferta; e

(i.4) o montante de R\$10.946.390,00 (dez milhões, novecentos e quarenta e seis mil, trezentos e noventa reais) aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

(ii) caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, o Administrador destinará os recursos, além da destinação prevista no item (i) acima, para **(a)** primordialmente, aquisição de um maior percentual de ações de emissão da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., ou **(b)** aquisição de Ativos Imobiliários que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou **(c)** a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Não obstante o quanto disposto neste item, a destinação de recursos no Edifício Faria Lima 4440 e/ou no Edifício Park Tower estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das condições precedentes às respectivas aquisições, definidas com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta; (iii) **à aprovação das aquisições em Assembleia Geral, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação aos Ativos Alvo da Oferta**; e (iv) da captação dos recursos decorrentes da presente Oferta. Dessa forma, caso alguma das condições venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, a ordem de destinação dos recursos definida acima poderá vir a ser alterada, e poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Alvo que atendam a Política de Investimento. Na data de divulgação deste Prospecto Preliminar, os critérios de seleção de outros Ativos Alvo são os seguintes: (a) ativos imóveis do segmento corporativo com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial; (b) imóveis localizados na cidade de São Paulo, preferencialmente em regiões comerciais centralizadas; e (c) imóveis que possuam especificações técnicas de alto padrão.

Para maiores informações, vide o fator de risco “Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e/ou do Edifício Park Tower, na página 111 deste Prospecto.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DO EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440 E DO EDIFÍCIO PARK TOWER, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA, VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO – RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO.

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta

Ativo 1 – Edifício Faria Lima 4440

A fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com matrícula nº 180.302 do 4ª Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O preço a ser pago pela aquisição do Edifício Faria Lima 4440 é de R\$ 340.520.796,00 (trezentos e quarenta milhões, quinhentos e vinte mil e setecentos e noventa e seis reais), além dos custos diretamente relacionados à celebração da Escritura de Compra e Venda e transmissão do Imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, que serão de responsabilidade do Fundo.

A fração ideal de 50% do Edifício Faria Lima 4440 a ser adquirida pelo Fundo é, atualmente, de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII, o qual tem como consultor imobiliário o Gestor do Fundo, e como administrador o Administrador do Fundo.

Dessa forma, a aquisição do Edifício Faria Lima 4440 pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

A proprietária da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) restante do Edifício Faria Lima 4440 é a Maps Faria Lima One Investimentos Imobiliários Ltda.

O Edifício Faria Lima 4440 é composto por 3 (três) subsolos de garagem, com 576 (quinhentas e setenta e seis) vagas de carros (mais 98 vagas de moto e 17 PNE), térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo.

O laudo de avaliação do Edifício Faria Lima 4440, elaborado pela Cushman & Wakefield Brasil, em 25 de maio de 2020, conforme consta do Anexo VII deste Prospecto Preliminar.

Ativo 2 – Edifício Park Tower

O Edifício Park Tower é, atualmente, de propriedade da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, sociedade de propósito específico a ser adquirida pelo Fundo, que tem, atualmente, como acionistas (i) a **BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, o qual tem como gestor o Gestor do Fundo; e (ii) **BREOF PARTNERS LTDA.**, o qual é controlado pelo **BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, o qual tem como gestor o Gestor do Fundo.

O Edifício Park Tower está localizado na avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 3.521, entre as avenidas Paulistas e Avenida Faria Lima, principais polos comerciais da cidade de São Paulo, o prédio apresenta 22.340 metros quadrados de área bruta locável (ABL) dividida em 13 andares com lajes 1.570 m² a 1.850 m², com matrículas nºs 126.841 a 126.866 do 1ª Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O empreendimento foi desenvolvido pela VBI Real Estate com a finalização da construção em 2018, apresentando certificação LEED e classificação Triple A.

Dentre os diferenciais comerciais, além das características técnicas, o edifício está a 600 metros do Parque Ibirapuera, contando com vista para este a partir do 3º andar. Atualmente encontra-se 100% alugado para a empresa Prevent Senior em um contrato com vencimento em 2033.

Dessa forma, a aquisição das ações da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A. pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

O laudo de avaliação do Edifício Park Tower, elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., em 20 de maio de 2020, conforme consta no Anexo VIII deste Prospecto Preliminar.

Conflito de Interesses

Todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, será objeto de deliberação prévia pelos Cotistas, em nova Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada especialmente para essa finalidade.

Desta forma, para todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, o Administrador e o Gestor se comprometeram a realizar uma assembleia para aprovação de aquisição, conforme o caso, (i) de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos, conforme o caso, por partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor durante o prazo de duração do Fundo; (ii) de Imóveis Alvo de propriedade de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, incluindo fundo de investimento imobiliário administrado e/ou gerido por tais partes; e (iii) de todo e qualquer ativo imobiliário ou financeiro que esteja em situação de conflito de interesses. Para maiores informações, vide fator de risco “Risco de conflito de interesse” e “Risco de não aprovação de conflito de interesse”, constantes nas páginas 98 e 99 deste Prospecto.

Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower

Atualmente, (a) a fração ideal de 50% do Edifício Faria Lima 4440 é de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII, sendo que este tem como consultor imobiliário o Gestor do Fundo e administrador o Administrador do Fundo; (b.1) as ações de emissão da CBLA

Empreendimento Imobiliário S.A., proprietária do Edifício Park Tower, são, em quase sua totalidade, de titularidade da BREF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA, a qual tem como gestor o mesmo Gestor do Fundo; (b.2) parte das ações de emissão da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., proprietária do Edifício Park Tower, são de titularidade o BREF PARTNERS LTDA. que é controlado pelo BREF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA, o qual tem como gestor o mesmo Gestor do Fundo. Desta forma, a aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower, pelo Fundo, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista que tais ativos serão adquiridos de Partes Ligadas ao Gestor do Fundo, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar as referidas aquisições, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de tais Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração específica de conflito de interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que irá deliberar sobre as referidas aquisições, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador e/ou o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que o Investidor possa concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, de cada Imóvel Alvo. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO – “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTE DAS PÁGINAS 98 E 99 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de qualquer dos Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo, e, complementarmente, nos Outros Ativos, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA NÃO APROVAÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO – “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTE DA PÁGINA 99 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

A aprovação pela aquisição de cada Imóvel Alvo em situação de conflito de interesses, na Assembleia de Cotistas, que será realizada após o encerramento da Oferta, será tratada de forma individual em deliberação específica para cada uma delas, de modo que tais deliberações serão independentes entre si, ou seja, a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de um dos Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses não implicará a aprovação do conflito de interesses para a aquisição do outro Imóvel Alvo em situação de conflito.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum acima previsto.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e

equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, quando aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional”, na página 59 deste Prospecto Preliminar;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) serão encaminhados à CVM (i) os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo à CVM; e/ou (ii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores, eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e os Coordenadores receberão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;

(v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) inclusive, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 55 deste Prospecto Preliminar;

(vi) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento aos Coordenadores da Oferta, conforme o disposto no item “viii” abaixo;

(vii) no mínimo, 810.000 (oitocentas e dez mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;

(viii) até a data prevista para encerramento do Período de Reserva, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ix) será conduzido pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para (a) a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, (b) a alocação das Cotas, e,

(c) em caso de excesso de demanda, definição, a critério dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas;

(x) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xi) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual poderá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xii) o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e dos Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, bem como das disposições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

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

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo e o investimento máximo de

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 60 deste Prospecto Preliminar, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower", na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 22 de junho de 2020 e 16 de julho de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 66 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, 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; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das Cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na página 51 deste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado a Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

No mínimo, 810.000 (oitocentos e dez mil) de Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas, objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva 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 Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 45 deste Prospecto Preliminar;

- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores alocarão as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 57 deste Prospecto Preliminar;
- (v) até o Dia Útil seguinte à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores informarão a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto aos Coordenadores, bem como à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participante Especial, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (v) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 16h00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e
- (vii) até as 16h00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Boletim de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas por ele subscritas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 57 deste Prospecto Preliminar. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 61 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 87 A 112 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU

MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS E UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais até o Montante da Oferta.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados.

Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão influenciar os critérios de rateio da Oferta Não Institucional estabelecidos neste Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

As Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio da formalização de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, na data de recebimento de ordens de Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o investimento mínimo em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas,

não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior deve indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixe de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 61 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, as Cotas por ele subscritas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

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

Sem prejuízo do disposto abaixo e ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas pela B3 os Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; (ii) o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e, a critério do Administrador, do Gestor e dos Coordenadores, se haverá emissão de Cotas Adicionais; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Nova Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, os Coordenadores encerrarão a Oferta e o Administrador deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.** Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas,

observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante das Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta não liquidada será cancelada pelos Coordenadores. Nesta hipótese, a respectiva Instituição Participante da Oferta deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem qualquer rendimento ou atualização **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta**, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 60 deste Prospecto Preliminar, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower", na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar pela aquisição dos Ativos Alvos da Oferta de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Investidor possa concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, de cada Imóvel Alvo.

A Procuração de Conflito de Interesses é **facultativa** ao Cotista, dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável pelas aquisições, possibilitando-se, inclusive, a segregação de voto por cada Imóvel Alvo, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar ou não a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Rio de Janeiro - RJ).

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que obteve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as aquisições a serem votadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, nos laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Oferta, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aquisição de Ativos Alvo da Oferta de parte relacionada ao Administrador e/ou ao Gestor durante o prazo de duração do Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

A aprovação pela aquisição de cada Imóvel Alvo em situação de conflito de interesses, na Assembleia de Cotistas, que será realizada após o encerramento da Oferta, será tratada de forma individual em deliberação específica para cada uma delas, de modo que tais deliberações serão independentes entre si, ou seja, a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de um dos Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses não implicará a aprovação do conflito de interesses para a aquisição do outro Imóvel Alvo em situação de conflito.

Conflito de Interesses

Todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, será objeto de deliberação prévia pelos Cotistas, em nova Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada especialmente para essa finalidade.

Desta forma, para todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, o Administrador e o Gestor se comprometeram a realizar uma assembleia para aprovação de aquisição, conforme o caso, (i) de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos, conforme o caso, por partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor durante o prazo de duração do Fundo; (ii) de Imóveis Alvo de propriedade de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, incluindo fundo de investimento imobiliário administrado e/ou gerido por tais partes; e (iii) de todo e qualquer ativo imobiliário ou financeiro que esteja em situação de conflito de interesses. **Para maiores informações, vide fator de risco “Risco de conflito de interesse” e “Risco de não aprovação de conflito de interesse”, constantes nas páginas 98 e 99 deste Prospecto.**

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da oferta, os Investidores serão comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta acerca dos termos e condições de tal modificação, nos termos do anúncio de retificação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, sendo certo que os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, **até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil**

subsequente à data de recebimento comprovado da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta **até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento comprovado da comunicação acima mencionada**, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem qualquer rendimento ou atualização, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação**.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem qualquer rendimento ou atualização **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta**.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados sem qualquer rendimento ou atualização, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta**, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização total das Cotas, o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Formador de Mercado

Os Coordenadores poderão recomendar ao Fundo a contratação de instituição financeira, mediante autorização prévia do Gestor, 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 Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3.

Negociação no mercado secundário

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e os Coordenadores e o Safra Assessoria Financeira, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Cotas serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, os Coordenadores e o Safra Assessoria Financeira farão jus, à vista e em moeda corrente nacional, em conta corrente indicada pelo respectivo Coordenador, a um comissionamento, na proporção de 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao Coordenador Líder, 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) à XPI e 25% (vinte e cinco por cento) ao Safra Assessoria Financeira ou ao Safra, conforme o caso, a ser dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: a este título, o Gestor pagará aos ao Coordenador Líder, à XPI e ao Safra Assessoria Financeira, na data de liquidação da Oferta, uma comissão de 1,00% (um inteiro por cento) flat, incidente sobre o montante total da Emissão, calculado com base no preço de subscrição das Cotas do Fundo (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e

(ii) Comissão de Distribuição: a este título, o Gestor pagará ao Coordenador Líder, à XPI e ao Safra, na data de liquidação da Oferta, uma comissão de 2,00% (dois inteiros por cento) flat, incidente sobre o montante total das Cotas do Fundo efetivamente subscrito, calculado com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de investidores do Coordenador Líder, da XPI e do Safra será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador (“Comissão de Distribuição”).

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

O Safra Assessoria Financeira será responsável exclusivamente pela prestação dos serviços de estruturação da Oferta, sendo certo, portanto, que não realiza serviços de distribuição das Cotas.

O pagamento do Comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder, à XPI, ao Safra e ao Safra Assessoria Financeira deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais. Caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, ao pagamento do Comissionamento deverá ser realizado mediante transferência de recursos para as contas correntes a serem indicada pelo Coordenador Líder, pela XPI, pelo Safra e pelo Safra Assessoria Financeira, à vista, em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Gestor aos ao Coordenador Líder, à XPI, ao Safra e ao Safra Assessoria Financeira, no âmbito do presente Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados pelo Gestor, de modo que o Gestor deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder, a XPI, o Safra e o Safra Assessoria Financeira recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 67 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma carta convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”).

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelos Coordenadores.

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

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão, na Carta Convite, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Participante Especial da Oferta em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo

Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer rendimento ou atualização, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem**, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Comissão de Estruturação	R\$ 8,100,000	R\$ 1.00	1.00%
Comissão de Distribuição	R\$ 16,200,000	R\$ 2.00	2.00%
Comissão de Estruturação do Administrador	R\$ 30,000	R\$ 0.00	0.00%
Impostos sobre Distribuição	R\$ 1,730,271	R\$ 0.21	0.21%
Impostos sobre Estruturação	R\$ 865,136	R\$ 0.11	0.11%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317,314	R\$ 0.04	0.04%
Taxa de Listagem de Emissores B3	R\$ 10,143	R\$ 0.00	0.00%
Taxa de Análise de Oferta Pública B3	R\$ 12,097	R\$ 0.00	0.00%
Taxa de Distribuição B3	R\$ 295,597	R\$ 0.04	0.04%
Taxa de Registro do Fundo na Anbima	R\$ 29,873	R\$ 0.00	0.00%
Assessores Legais ¹	R\$ 420,000	R\$ 0.05	0.05%
Outras Despesas	R\$ 20,000	R\$ 0.00	0.00%
Total	R\$ 28,030,431	R\$ 3.46	3.46%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100,00	R\$ 3.46	3.46%

(1) Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, de R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais).

Os custos e as despesas acima indicados serão deduzidos do Preço de Emissão por Cota, de forma que não haverá acréscimo ao valor pago por Cota pelos Investidores.

O montante devido às Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Participantes Especiais.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos		Data Prevista (1)
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	15.06.2020
2.	Início das apresentações a potenciais Investidores	15.06.2020
3.	Encerramento das apresentações a potenciais Investidores	19.06.2020
4.	Início do Período de Reserva - Oferta Não Institucional	22.06.2020
5.	Obtenção do Registro da Oferta	15.07.2020
6.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16.07.2020
7.	Encerramento do Período de Reserva – Oferta Não Institucional Recebimento de ordens de investimento Oferta Institucional	16.07.2020
8.	Procedimento de Alocação de Ordens	17.07.2020
9.	Data de liquidação financeira das Cotas	22.07.2020
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	15.01.2021
11.	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta e autorização da B3

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

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

Outras informações

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

Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2513

E-Mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, clicar em “FII VBI PRIME PROPERTIES”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Itaú BBA:

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132 – São Paulo – SP

At.: Pedro Nogueira Costa

Telefone: (11) 3708 8482

E-mail: Pedro.costa@itaubba.com

Com cópia para: ibba-miboperacoes@itaubba.com

Website: <https://www.italy.com.br/itaubba-pt>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website, clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2020”, e acessar “Junho” e, então, clicar em “FII VBI Prime Properties Prospecto Preliminar”);

Safrá:

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar

São Paulo, CEP 01310-930 – São Paulo - SP

At.: Rafael Werner

Telefone: (11) 3175-4309

E-mail: rafael.werner@safracom.br

Website: <https://www.safracom.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.safracom.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties”, em seguida clicar em “Prospecto Preliminar”)

XPI:

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-332 – Rio de Janeiro - RJ

At.: Mercado de Capitais - DCM

Telefone: 11-4478-4448

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

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Comissão de Valores Mobiliários:

Rua Sete de Setembro, nº 111 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES”, acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º Andar, Centro

CEP 01010-901 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax.: (11) 3242-3550

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Confira a relação completa dos produtos e serviços”, localizar “Ofertas Públicas”, clicar em “Saiba Mais”, selecionar “Ofertas em Andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

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

Administrador: Website: www.btgpactual.com Para acesso a estes Comunicados, consulte: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, clicar em “FII VBI PRIME PROPERTIES”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);

Coordenador Líder: Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt>. Para acesso a estes comunicados, consulte: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website, clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2020”, e acessar “Junho” e, então, clicar em “FII VBI Anúncio de Início” ou “FII VBI Prime Properties Anúncio de Encerramento”, conforme o caso);

Safrá: Website: <https://www.safrá.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties”, em seguida clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, conforme o caso).

XPI: Website: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, conforme o caso).

CVM: Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3: Website: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties” e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundos.Net: Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 15 de junho 2020 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

Administrador: Website: www.btgactual.com. Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.btgactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, clicar em “FII VBI PRIME PROPERTIES”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”).

Coordenador Líder: Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt>. Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website, clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2020” e acessar “Junho” e, então, clicar em “FII VBI Prime Properties Aviso ao Mercado”).

Safra: Website: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties”, em seguida clicar em “Aviso ao Mercado”).

XPI: Website: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”).

CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”; e

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”).

5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. **Esta seção é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir nas Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo este Prospecto, incluindo as informações contidas na seção “Fatores de Risco”, constantes nas páginas 87 a 112 deste Prospecto, bem como o Regulamento o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo II” (página 165 deste Prospecto).**

Visão Geral

O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties é um fundo com gestão ativa, pertencente ao segmento de atuação Lajes Corporativas

Objeto e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Ativos Alvo.

As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas no Regulamento.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, em Outros Ativos.

A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;

II. auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e

II. auferir rendimentos advindos do investimento nos demais ativos que constam no artigo 4º do Regulamento.

O Fundo investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá, ainda, adquirir Outros Ativos até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: (i) 10% (dez por cento) do patrimônio líquido, nos primeiros 12 (doze) meses a contar da data de liquidação da Oferta; e (ii) após o período de 12 (doze) meses, o Fundo poderá investir 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional. Sem prejuízo da disposição acima da Política de Investimento do Fundo, constante do seu Regulamento, para essa Oferta há um critério para nortear a seleção dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos. **Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.**

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos dos Ativos ou compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação do Administrador, do Gestor ou de terceiro autorizado pelo Administrador e pelo Gestor, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, ou Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em Ativos Financeiros.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do Fundo; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

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

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos referentes a Imóveis Alvo (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo;
- II. alugar ou arrendar os Ativos referentes a Imóveis Alvo (inclusive os seus bens e direitos); e
- III. adquirir os Ativos referentes a imóveis (inclusive os seus bens e direitos).

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, à Instrução CVM 555, conforme aplicável, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressaltando-se, entretanto que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos CRI e demais ativos referidos no Art. 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em Ativos Alvo, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo pode ser classificado, de acordo com a ANBIMA, como FII Renda Gestão Ativa, do segmento de atuação Lajes Corporativas.

Breve Histórico

O Fundo foi constituído pelo Administrador na forma de condomínio fechado, em 1º de novembro de 2019, com a denominação de Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 15, conforme Instrumento de Constituição.

Em 4 de fevereiro de 2020, o Regulamento foi alterado pela primeira vez, bem como a denominação do Fundo, que foi alterada para Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties, nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração.

Em 12 de junho de 2020, o Regulamento foi alterado pela segunda vez, nos termos do Instrumento Particular de Segunda Alteração.

Novas Emissões de Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observado os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 do Regulamento, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 18 do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no artigo 17 do Regulamento, por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

II. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela Central Depositária da B3,

bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo Administrador dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do Fundo, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou, se aplicável, o valor mínimo de Cotas da nova emissão mencionado no item VIII abaixo não seja atingido, no prazo máximo previsto na legislação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do Fundo, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de Cotas do Fundo com integralização em séries, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

Política de Distribuição de Resultados

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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para fins do disposto acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV. indenizações de natureza trabalhistas e previdenciárias relativas à dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação dos Ativos, nos termos da legislação e da regulamentação aplicável;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo; e
- VII. outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta do Administrador e/ou do Gestor.

No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 do Regulamento os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável; (vi) não conferem aos seus titulares qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (vii) 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; e (viii) serão registradas em contas de depósito, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, ambos administrados pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Público Alvo do Fundo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo. Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e (b) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, não terá direito à isenção ora prevista. As informações acima baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Taxa de Administração

O Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("**Taxa de Administração**"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	1,000%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,950%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,925%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,900%

Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("**Taxa de Escrituração**"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 800.000.000,00	0,050%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,025%

O Fundo pagará ao Administrador, a título de comissão de estruturação, o correspondente à R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago pelo Fundo quando da integralização de Cotas oriundas da primeira emissão de Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será dividida da seguinte forma entre o Administrador e o Gestor:

(i) ao Gestor caberá o percentual de 0,80% aplicável sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, a ser paga diretamente pelo Fundo, nos termos do Regulamento;

(ii) ao Administrador caberá o restante da Taxa de Administração, após abatida a Taxa do Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Excepcionalmente em relação à Taxa do Gestor ficou acordado o seguinte:

(i) nos primeiros 12 (doze) meses contados do encerramento da presente Oferta, o montante equivalente à Taxa do Gestor não será cobrado pelo Fundo e, consequentemente, nada será pago ao Gestor nesse período, observado o disposto abaixo; e

(ii) entre o 13º (inclusive) e o 24º (inclusive) mês contado do encerramento da presente Oferta, o montante equivalente à Taxa do Gestor será reduzido até o limite do necessário para que a distribuição aos Cotistas do Fundo no mesmo mês seja equivalente a no mínimo 0,542%, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, observado o disposto abaixo, cabendo ao Gestor somente o pagamento do valor da Taxa do Gestor abatido do Desconto Condicionado.

Para fins de clareza se num determinado mês a distribuição aos Cotistas a ser realizada seja equivalente a no mínimo a Rentabilidade Mínima não haverá nenhum desconto na Taxa do Gestor.

O Desconto Integral e o Desconto Condicionado aplicam-se exclusivamente ao montante referente à presente Emissão que tenha efetivamente sido subscrito e integralizado pelos investidores, não sendo aplicado aos montantes que venham a ser captados em decorrência da realização de novas emissões de cotas do Fundo.

O Desconto Integral e o Desconto Condicionado em hipótese alguma aumentarão a remuneração do Administrador, nos termos da Taxa de Administração, tampouco implicarão em montantes negativos para a Taxa do Gestor.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

A Taxa de Administração será dividida entre o Administrador e o Gestor nos termos do Contrato de Gestão.

Administração

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada. O Administrador, nos termos do artigo 22 do Regulamento, tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

Gestão

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, acima qualificada. O Gestor foi contratado pelo Administrador para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Escrituração

O serviço de escrituração das Cotas é prestado pelo Administrador, acima qualificado.

Custódia

O serviço de custódia das Cotas é prestado pelo Administrador, acima qualificado.

Demonstrações financeiras e auditoria

O Administrador contratou a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, acima qualificada, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e

XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance.

Compete ao Administrador convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação por iniciativa do Gestor dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

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

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo,

caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga ao Administrador, ao Gestor ou aos prestadores de serviço contratados pelo Fundo.

Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º da Instrução CVM 472.

Nos termos do Regulamento, na hipótese de destituição do Gestor, sem justa causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, ao Gestor não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, ao Gestor receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento ("**Indenização do Gestor**"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

A Indenização do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora ("**Nova Taxa de Gestão**"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão — sendo certo, desse modo, que a Indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Para fins do Regulamento considerar-se-á "**Justa Causa**": conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

Não será devida nenhuma Indenização do Gestor no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

O Desconto Integral e o Desconto Condicionado não se aplicarão à Indenização do Gestor a ser paga pelo Fundo, independentemente da data de destituição do Gestor.

Indenização no caso de destituição do Gestor

Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição do Gestor, sem Justa Causa, por deliberação de Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor receberá a Indenização do Gestor **que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, FAVOR VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO – RISCO DE PAGAMENTO DE TAXA DE INDENIZAÇÃO DO GESTOR DO FUNDO”, na página 99 deste Prospecto Preliminar.**

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de mercado. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos, 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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

histórica.

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

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir determinados CRI que poderão ser lastreados em recebíveis oriundos da exploração comercial de empreendimento(s) imobiliário(s), cujos proprietários poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para tal(is) empreendimento(s) imobiliário(s), o que poderá comprometer a rentabilidade de tais CRI e, consequentemente, poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. A aquisição dos ativos alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo da Oferta, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar 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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as 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, incluindo epidemias, 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 em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de 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.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas, sociais, políticas e de mercado (incluindo epidemias) de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 Alvo da Oferta. 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 Alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

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, poderão vir a causar um efeito adverso 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 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 atividades e ao setor do Fundo;

- greve de portos, aeroportos, alfândegas, receita federal, ou quaisquer greves que afetem o trânsito de mercadorias e a prestação de serviços;
- restrições à circulação de pessoas e mercadorias em função de epidemias e outros fenômenos naturais
- inflação;
- instabilidade social e política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regimes fiscais em âmbitos federal, estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica e/ou recursos hídricos; 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.

Risco de Instabilidade Política, Institucionais e Flutuações de Preço

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de *impeachment* contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes”, entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. As investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade

política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não pode-se prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, 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 de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 102 deste Prospecto.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Gestor 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 do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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, tampouco 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.

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

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.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em CRI, estes que poderão eventualmente ocorrer o resgate antecipado facultativo, amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado obrigatório do CRI, conforme o caso. Qualquer um destes eventos poderá causar prejuízos financeiros aos titulares de CRI, onde qualquer dos três eventos poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação, o que poderá acarretar um impacto negativo na rentabilidade do Fundo.

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 financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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 de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de

condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obterá nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos Tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações 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 uma interpretação 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 e/ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas 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 desenhados.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93: Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus

investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários 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. 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 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 dos Ativos Imobiliários, 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.

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

Risco de decisões judiciais e/ou administrativas desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais e/ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes ou, ainda, caso esses processos impactem negativamente o funcionamento dos Ativos Alvo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que os Cotistas sejam chamados para a realização de aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco de desempenho futuro: Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco 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 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.

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.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

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

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas 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, 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 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 e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. 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 das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

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

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta: A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem qualquer rendimento ou atualização, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada

e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em ativos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas distribuídas será equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida, bem como o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a aquisição de todos os Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória, observado o disposto na seção “*Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos*”, nas páginas 48 deste Prospecto Preliminar.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, 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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional: Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, observados os limites do Regulamento e da legislação aplicável, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de conflito de interesse: O Regulamento do Fundo prevê que os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

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

Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação

dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Ainda, deve-se ressaltar que (a) a fração ideal de 50% do Edifício Faria Lima 4440 é de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII, o qual tem como consultor imobiliário, o Gestor do Fundo; e (b) as ações de emissão da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., proprietária do Edifício Park Tower, são, em quase sua totalidade, de titularidade da BREF FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGICA, a qual tem como gestor o mesmo Gestor do Fundo. Desta forma, a aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista que tais ativos serão adquiridos de Partes Ligadas ao Gestor do Fundo, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Neste cenário, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de não aprovação de conflito de interesse: Caso a aquisição de qualquer dos Ativos Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo deverá destinar os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo da Oferta, e, complementarmente, nos demais Ativos Imobiliários, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Risco de Pagamento de Taxa de Indenização do Gestor pelo Fundo: Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição do Gestor, sem justa causa, por deliberação de Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor receberá a Indenização do Gestor. Neste cenário, o pagamento pelo Fundo de parcela ou da integralidade da Indenização do Gestor poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais

Risco do Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. 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. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco 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.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

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

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

Risco de Substituição do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento:

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de lajes comerciais, 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.

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 oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela 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 Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Cobrança dos Ativos do Fundo, 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.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: 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.

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor: O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários, voltados para o segmento de escritórios (incluindo lajes e prédios corporativos). A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

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

Risco de regularidade dos imóveis: O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos

seus Cotistas. Adicionalmente, 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 ;e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, 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.

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.

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

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

Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir determinados CRI que poderão ser lastreados em recebíveis oriundos da exploração comercial de empreendimento(s) imobiliário(s), cujos proprietários poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou

arrendatários para tal(is) empreendimento(s) imobiliário(s), o que poderá comprometer a rentabilidade de tais CRI e, conseqüentemente, poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

Riscos ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de eventual 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. 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.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”): Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis

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

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis: A estrutura concebida para a exploração dos imóveis 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 imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

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

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários : No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, ou não haver deliberação, se necessário for, por parte dos atuais proprietários diretos ou indiretos deste bem, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem 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 bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação (Lei 8.245/1991), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de 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, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos

empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá 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.

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

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

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados

a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis do setor de escritórios comerciais. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Riscos referentes à aquisição dos Ativos Imobiliários da Oferta.

Risco da não aquisição dos Ativos Imobiliários: Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Imobiliários, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários. A incapacidade de aquisição dos Ativos Imobiliários em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” na página 48 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliários existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo: Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, não estarem adequadamente provisionados e/ou impactem negativamente os Ativos Alvo da Oferta, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

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

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

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Riscos relativos à Oferta

Risco de não concretização da Oferta: Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores: Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 63 deste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações públicas de que o Gestor atualmente dispõe. As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável às lajes corporativas;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados nesta seção “Fatores de Risco”.

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

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

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto. Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear somente nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Por fim, o Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VI, na página 277 do presente Prospecto Preliminar, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do constante como Anexo VI, na página 277 do presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

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, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos Imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderão ser impactados adversamente.

Risco de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta, que poderá acarretar no seu desligamento do grupo de instituições

responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais: Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem qualquer rendimento ou atualização, **no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.**

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

Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower: A aquisição de fração do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower estão condicionadas à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes não sejam atendidas, seja em relação ao Edifício Faria Lima 4440 e/ou em relação ao Edifício Park Tower, o Fundo poderá não vir a concretizar a aquisição desses ativos, de forma que os recursos que seriam destinados a tais ativos serão utilizados em outros Ativos Imobiliários que atendam à Política de Investimento do Fundo. Na data de divulgação deste Prospecto Preliminar, os critérios de seleção de outros Ativos Alvo são os seguintes: (a) imóveis do segmento corporativo com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial; (b) imóveis localizados na cidade de São Paulo, preferencialmente em regiões comerciais centralizadas; e (c) imóveis que possuam especificações técnicas de alto padrão. Nesta hipótese, caso o Administrador não encontre outro Ativo Imobiliário que atenda a Política de Investimento do Fundo para substituir a aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica: Está sendo realizada uma auditoria jurídica restrita dos Ativos Alvo da Oferta que irão compor a carteira do Fundo, para fins da presente Oferta, a qual não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta, seja por conta de seu escopo restrito, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Tais fatores podem acarretar em divergências, contingências, vícios ou débitos de natureza diversas, o que por sua vez pode afetar adversamente os Ativos Imobiliários que comporão a carteira do Fundo e os direitos que deles decorrem, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

Demais riscos.

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

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

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

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

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

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DO GESTOR

Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 163 bilhões (dados Anbima, abril/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2094 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 29,8 bilhões e 76 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em outubro de 2019. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes;

O link para acesso às informações é esse:

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 807 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 222 bilhões, em março de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevideu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suíça¹.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

¹Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaunet.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=8UJPs0hzGr8zUpUrHhWNFO==>

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos², o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018 e 2019, com participação de mercado entre 19% e 55%. Até março de 2020, encontrava-se em 2º lugar. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney³. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance⁴. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de equity e de M&A da LATAM pela Global Finance⁵. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento no Brasil pela Global Finance⁶. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker⁷. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance⁸, e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance⁹. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance¹⁰.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures de Localiza (R\$ 1 bilhão), ViaRondon (R\$700 milhões), Dasa (R\$ 500 milhões), Light (R\$ 700 milhões), Raízen (R\$ 900 milhões), Copel (R\$ 850 milhões), Arteris (R\$ 1,7 bilhão), Atacadão (R\$ 1 bilhão), Rumo (R\$ 1,1 bilhão), Enel (R\$ 800 milhões), Vix (R\$ 373 milhões), Comgas (R\$ 2 bilhões), Usiminas (R\$ 2 bilhões), Suzano (R\$ 750 milhões), Petrobras (R\$ 3 bilhões), Eleva (R\$ 100 milhões), Quod (R\$250 milhões), Engie (R\$1,6 bilhões e R\$2,5 bilhões), AB Colinas (R\$515 milhões), Neoenergia (R\$1,3 bilhões), Movida (R\$700 milhões), Arteris (R\$400 milhões), Equatorial Energia (R\$ 620 milhões), BRK Ambiental (R\$ 450 milhões), CPFL Energia (R\$2,5 bilhões), Eneva (R\$ 750 milhões e R\$ 450 milhões), JSL (R\$ 450 milhões), CPFL Renováveis (R\$853 milhões), Smart Fit (R\$1,3 bilhões), B3 (R\$ 1,2 bilhões), MRS (R\$ 650 milhões), Kroton (R\$ 800 milhões), Localiza (R\$ 1 bilhão), AES Tietê (R\$ 2,2 bilhões), entre outras¹¹.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Patria (R\$ 1 bilhão), Rede D'Or (R\$ 800 milhões), Enel (R\$ 3 bilhões), Magazine Luiza (R\$ 800 milhões), Cemig (R\$ 1,7 bilhões e R\$ 1,4 bilhões), MRV (R\$ 137 milhões), EDP (R\$ 300 milhões e R\$ 130 milhões), Lojas Americanas (R\$ 190 milhões), Atacadão (R\$ 750 milhões), Prime (R\$ 260 milhões), Elektro (R\$ 350 milhões), Arteris (R\$ 650 milhões), Localiza (R\$ 650 milhões), Prime (R\$ 300 milhões), Coelce (R\$ 400 milhões), Atacadão (R\$2 bilhões), Duratex (R\$ 500 milhões), Energisa (R\$ 280 milhões, R\$ 250 milhões e R\$ 150 milhões), Equatorial (R\$ 310 milhões), Light (R\$ 400 milhões), CER (R\$ 100 milhões), Prime (R\$ 340 milhões), Energisa (R\$ 300 milhões), Rede D'or (R\$1,1 bilhão e R\$ 800 milhões), SmartFit (R\$ 200 milhões), Equatorial (R\$ 310 milhões), Light (R\$ 400 milhões), Bradespar (R\$2,4 bilhões), Movida (R\$ 400 milhões), Prime (R\$ 200 milhões), Estácio (R\$ 600 milhões), Porto Seguro (R\$ 100 milhões), Energisa (R\$ 280 milhões e R\$ 140 milhões), entre outras¹².

Destacam-se ainda as operações de FIDC de créditos devidos pela Eletrobras (R\$ 3,7 bilhões), Pravalor (R\$ 126 milhões e R\$ 315 milhões), Sabemi, (R\$ 254 milhões e R\$ 431 milhões), Geru (R\$ 240 milhões), Ideal Invest (R\$ 200 milhões, R\$ 150 milhões, R\$ 100 milhões), RCI (R\$456 milhões), Chemical (R\$ 588 milhões), Renner (R\$ 420 milhões), Banco Volkswagen (R\$ 1 bilhão), Stone (R\$1,6 bilhão, R\$700 milhões e R\$360 milhões), Light (R\$1,4 bilhão), Sabemi (R\$ 431 milhões, R\$ 318 milhões e R\$ 254 milhões), Listo (R\$ 400 milhões), entre outros¹³.

² Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm

³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/quem-somos/>

⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/quem-somos/>

⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/quem-somos/>

⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

⁷ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

⁸ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

¹⁰ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

¹¹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

¹² Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

¹³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

Em operações de CRI, destaque para os de Northwestern/Rede D'Or (R\$ 551 milhões), Cyrella (R\$601 milhões), São Carlos (R\$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), Direcional Engenharia (R\$ 101 milhões) e Ambev (R\$ 68 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Aliansce (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Iguatemi (R\$ 280 milhões), HSI (R\$ 161 milhões), Rede D'or (R\$ 300 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Localiza (R\$ 370 milhões), Hemisfério Sul (R\$ 161 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Setin (R\$ 62 milhões), RaiaDrogasil (R\$ 250 milhões), entre outros¹⁴.

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA de Klabin (R\$ 966 milhões) Zilor (R\$ 600 milhões), BRF (R\$ 1,5 bilhão), Fibria (R\$1,25 bilhão, R\$ 941 milhões), Suzano (R\$675 milhões), Klabin (R\$ 1 bilhão, R\$ 846 milhões e R\$ 600 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$ 506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Guarani (R\$ 313 milhões), Camil (R\$ 600 milhões e R\$ 405 milhões), Solar (R\$ 657 milhões), Minerva Foods (R\$ 350 milhões), Ultra (R\$ 970 milhões), Raízen (R\$ 1 bilhão e R\$ 900 milhões), Santa Helena (R\$ 100 milhões), Brasil Agro (R\$ 142 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$ 962 milhões), Brasal (R\$ 100 milhões), Selmi (R\$ 150 milhões), entre outros¹⁵.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017¹⁶. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA¹⁷. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 18,7 bilhões¹⁸. Até março de 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 7 ofertas públicas de ação, estando em 2º lugar no ranking da ANBIMA¹⁹. No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$24,9 bilhões em 2017 e R\$28,9 bilhões em 2018. De acordo com o ranking da ANBIMA²⁰, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização em 2018 e sua participação de mercado soma perto de 29% do volume distribuído em 2018²¹. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro²². Até março de 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$ 1,9 bilhões e sua participação de mercado soma perto de 13,7% do volume distribuído²³.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

Safra

¹⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

¹⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

¹⁶ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

¹⁷ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

¹⁸ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

¹⁹ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

²⁰ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm

²¹ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm

²² Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm

²³ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Em dezembro de 2020 o Grupo J. Safra possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,1 trilhão, informações que podem ser encontradas no sítio eletrônico (<https://www.safra.com.br/sobre/nossa-historia.htm>).

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e pode-se destacar dentre suas atividades:

Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras, informações sobre nossa atuação com a atividade de Investment Banking podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>.

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade, informações que podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/private-banking.htm>.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes, informações sobre nossa atuação com a atividade de Asset Management podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/asset.htm>.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research", informações sobre a Safra Corretora que podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/corretora.htm>.

XPI

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

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

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de partnership, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Em setembro de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) clientes

ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$350 (trezentos e cinquenta) bilhões de reais de ativos sob custódia. Em dezembro de 2019, a XP Inc realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões. . (Todas as informações disponíveis em <https://investors.xpinc.com/news-releases/news-release-details/xp-inc-provides-kpis-update-hosts-web-meeting> e <https://investors.xpinc.com/investor-relations>)

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

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

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP classifica-se entre as principais instituições na coordenação de operações de dívida local, tendo papel de destaque nas ofertas como coordenador. Em 2018, segundo o ranking da ANBIMA, a XP Investimentos foi líder na emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimentos Imobiliário (FII) e em Securitização, obtendo 21,7%, 23,5%, 75,9% e 22,8% de participação sobre o volume total emitido. (Todas as informações estão disponíveis em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets, atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; e coordenando as ofertas de follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões e no follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos. (Todas as informações estão disponíveis em <https://institucional.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx>)

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

Gestor

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos com foco exclusivo no mercado imobiliário. Sua missão é identificar as melhores oportunidades, investindo no desenvolvimento e na gestão de projetos nos diversos setores do mercado imobiliário tais como escritórios, centros logísticos, shoppings, incorporação residencial, residências estudantis, bem como gestor de investimentos no mercado de fundos imobiliários através de Fundo de fundos (FoF), ao longo de toda a estrutura de capital. Com mais de 14 anos de atuação em conjunto, é gerida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário. Ao final de fevereiro de 2020, a VBI acumula R\$ 3,4 bilhões captados e mais de 60 investimentos realizados (fonte: <https://www.vbirealestate.com/institutional#vbi-capital>).

A VBI Real Estate é uma gestora de fundos **focada no setor imobiliário brasileiro**.

- ✓ **R\$ 3,4 bilhões¹** captados
- ✓ **Mais de 60** investimentos realizados
- ✓ Presença em **mais de 15 estados**
- ✓ **Time** com mais **de 10 anos de experiência em conjunto**
- ✓ Experiência em **todo o processo** de investimento (**desenvolvimento e gestão de ativos**)
- ✓ Base de investidores **diversificada** com diferentes perfis de investimento (**local e estrangeiro; institucional e pessoa física**).



¹Consolidado de captações de veículos de Private Equity e fundos locais negociados na B3 (FII VBI LOG e FII VBI CRJ). Os fundos de Private Equity tiveram seu capital sob gestão convertido pela taxa média do dólar em seus respectivos períodos de captação.
Fonte: VBI Real Estate.

Sumário da Experiência do Gestor por setor

No setor de escritórios e prédios comerciais, a VBI Real Estate investiu R\$ 556 milhões no desenvolvimento e retrofit de edifícios comerciais em localizações privilegiadas em São Paulo e região central do Rio de Janeiro somando mais de 90.000 m² de área bruta locável (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q1 2020).

No setor de centros logísticos, atuando no desenvolvimento e na gestão de ativos, a VBI investiu R\$ 847 milhões. A área bruta locável no setor soma mais de 350.000 m² divididos em 7 empreendimentos, sendo seis deles empreendimentos performados e um empreendimento em desenvolvimento no formato “*build-to-suit*” (sob-medida). Os empreendimentos estão localizados em localização estratégica nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Paraná (fonte: <https://www.vbirealestate.com/private-equity>).

No setor de shopping centers, o Gestor investiu R\$ 309 milhões em três empreendimentos, somando mais de 78.000 m² de área bruta locável, 480 lojas e marcas nacionais renomadas (fonte: <https://www.vbirealestate.com/private-equity>). Os empreendimentos estão localizados na cidade de Barueri e Araçatuba no estado de São Paulo e na cidade de Santa Maria no estado do Rio Grande do Sul.

No setor residencial, a VBI acumula mais de R\$ 474 milhões investidos em 23 projetos realizados em 10 estados do país, somando mais de 11.400 unidades lançadas (fonte: <https://www.vbirealestate.com/private-equity>).

No setor de crédito estruturado, o Gestor acumula mais de R\$ 1,2 bilhão em operação de crédito estruturado com lastro no mercado imobiliário (fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=96508&cvm=true>; <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=96014&cvm=true>; <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=96509&cvm=true>; <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=96015&cvm=true>).

e

No setor de residência estudantil, o Gestor acumula mais de R\$ 135 milhões investidos através da aquisição e retrofit de empreendimentos em localização privilegiada no Sul e Sudeste no país (fonte: [VBI Real Estate - Track Record as of Q1 2020]).

Sumário da Experiência do Gestor por veículo de investimento

A VBI Real Estate acumula R\$ 3,4 bilhões captados através de fundos de private equity, veículos de co-investimento, joint ventures e fundo de investimento imobiliário listados, conforme demonstrado abaixo (fonte: <https://www.vbirealestate.com/institutional#vbi-capital>). Sua base acionária conta com investidores institucionais e individuais, nacionais e estrangeiros. Investidores com perfil de investimento de longo prazo e oportunista.

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

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

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

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

Em 2018, o Gestor completou a 1ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico (“VBI LOG”) no total de R\$ 303 milhões. O Fundo tem como objetivo a gestão ativa de portfólio de ativos logísticos performados nos principais polos logísticos do país. Em 2019, o Gestor completou a 2ª emissão pública de cotas do Fundo captando mais R\$ 480 milhões (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=35317&cvm=true>; e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=59421>).

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

Ainda em 2019, o Gestor completou a 1ª e a 2ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI ("VBI CRI"). As duas captações somaram R\$ 153,8 milhões. O Fundo tem como objetivo a alocação preponderante em CRI (certificado de recebíveis imobiliário) e outros títulos de crédito estruturado com lastro no mercado imobiliário. Em 2020, a VBI concluiu a 3ª emissão públicas de cotas do VBI CRI no total de R\$ 200 milhões (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=62623&cvm=true>; e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=81399&cvm=true>).

Em fevereiro de 2020, a VBI completou a 1ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI REITS ("VBI REITS") no total de R\$ 144 milhões (<https://www.vbirealestate.com/extfiles/51/download/>). O Fundo tem como objetivo a alocação preponderante em fundos de investimento imobiliário e outros ativos com lastro no mercado imobiliário.

Estratégia de gestão

A VBI Real Estate agrega valor aos investidores por meio de gestão ativa de portfólio de ativos de qualidade e time especializado e dedicado a cada segmento do mercado imobiliário.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

A VBI Real Estate atua através de estrutura verticalmente integrada permitindo que cada segmento de atuação possua um time dedicado responsável pela originação, desenvolvimento e gestão operacional de cada segmento: escritórios, centros logísticos, shoppings, crédito estruturado, incorporação residencial, residência estudantil e fundo de fundos. O Time do Gestor conta com mais de 30 colaboradores e gestores com 19 anos de experiência em diferentes setores. A VBI busca por relacionamentos sólidos com os mais diferentes stakeholders como: empreendedores, locatários, corretores, assets, family offices e principais instituições financeiras (fonte: <https://www.vbirealestate.com/institutional#vbi-capital>).



KEN WAINER – FOUNDING PARTNER

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US\$2 bilhões. Sua carreira conta com 18 anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byrum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 22 anos e é fluente em Português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.



RODRIGO ABBUD – FOUNDING PARTNER

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduação em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Rodrigo iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando na área comercial e de relacionamento com investidores durante 11 anos.



ALEXANDRE BOLSONI – SENIOR PARTNER

Alexandre tem 20 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão do segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.



VITOR MARTINS, CFA, CAIA – SENIOR PARTNER

Vitor tem 17 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007 onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vitor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vitor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vitor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo.



SÉRGIO MAGALHÃES – SENIOR PARTNER

Sérgio tem 12 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de back office, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio ingressou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa e foi analista de planejamento financeiro na Agroviva, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas, e também na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

Fonte: VBI Real Estate

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento do Administrador com o Safra

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

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

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

Relacionamento do Administrador com a XPI

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, a XPI e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A XPI não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Administrador.

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

A XPI e o Administrador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Administrador com o Custodiante

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

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

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos

relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Safra com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Safra e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Safra com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Safra e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Safra com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Safra e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Safra e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da XPI com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a XPI e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A XPI e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da XPI com o Gestor

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, a XPI e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XPI ou seu conglomerado econômico. Na data deste Prospecto, a XPI e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a XPI 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, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com a XPI 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.

A XPI e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da XPI com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a XPI e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A XPI e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção “Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e com a Oferta” acima, há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 60 deste Prospecto Preliminar, bem como “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower”, na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

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

9. ANEXOS

ANEXO I	Instrumento de Constituição do Fundo
ANEXO II	Instrumento de Alteração do Regulamento do Fundo, que aprovou os termos e condições da Emissão e da Oferta
ANEXO III	Instrumento de Alteração do Regulamento do Fundo, que aprovou a versão vigente do Regulamento e rerratificou os termos e condições da Emissão e da Oferta
ANEXO IV	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO V	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO VI	Estudo de Viabilidade
ANEXO VII	Laudo de Avaliação do Edifício Faria Lima 4440
ANEXO VIII	Laudo de Avaliação do Edifício Park Tower
ANEXO IX	Informe Anual do Fundo
ANEXO X	Informe Trimestral do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 15

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 15** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;
- (d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;
- (e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“Regulamento”);

Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2019.11.01 18:34:48 -03'00'

Nome:

Cargo:

DIANA FALCAO
CAZES:09826047775

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2019.11.01 18:35:06 -03'00'

Nome:

Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 2a4652bb6629a16743fd344a59604fe8

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



6o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1380249

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 136,52
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 30,88
Lei 4.664/05: R\$ 7,71
Lei 111/06: R\$ 7,71
Lei 6281/12: R\$ 6,17
ISSQN: R\$ 8,28
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDCV61680-EAB
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 04/11/2019
CLEIA DE ARAUJO BARRETO:07281734760



Características do documento original

Arquivo: Instrumento de Constituição - FII Brick 15
- 01.11.2019.pdf
Páginas: 1
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:34:48
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:35:06
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 15

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 15, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, conforme elencados na IN CVM 472 (“Ativos”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros FII;

VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

Art. 5º A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

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

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

Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que compoñham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos.

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

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 10 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a

atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DAS COTAS

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

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

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá mediante oferta pública as cotas do Fundo.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Art. 14 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 15 – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo , até o

montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM no 400/03.

Parágrafo Primeiro - A integralização em bens e direitos 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 de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Segundo - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II acima.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo

31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 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 em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Imóveis-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** 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.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 19 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

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

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- V. Custódia de ativos financeiros;
- VI. Auditoria independente; e
- V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

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

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o

FUNDO e o gestor, caso contratado entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas 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 Instrução CVM 472;

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 e 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**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas

emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e (b) valor anual de até 0,30% (trinta centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.

§1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 25 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 27 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 28 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 29 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 33 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s)

representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 34 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, caso contratado, entre o **FUNDO** e o Consultor de Investimento caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 37 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 39 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta 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
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

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

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 42 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 47 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 49 - Na hipótese 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**.

Parágrafo único - 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.

Art. 50 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 51 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 52 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 53 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 54 - 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.

DIANA FALCAO
CAZES:098260
47775

Digitally signed by
DIANA FALCAO
CAZES:09826047775
Date: 2019.11.01
18:16:50 -03'00'

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386
785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2019.11.01
18:17:01 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

- Administradora -

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: cd7eb3270f08065b1981bb4117ded2ce

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 04/11/2019, protocolado sob o nº 1380250 e averbado ao protocolo nº 1380249, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



6o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1380250

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 104,55
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 24,25
Lei 4.664/05: R\$ 6,05
Lei 111/06: R\$ 6,05
Lei 6281/12: R\$ 4,84
ISSQN: R\$ 6,60
Total: R\$ 173,33

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDCV61681-AFE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 04/11/2019
CLEIA DE ARAUJO BARRETO:07281734760



Características do documento original

Arquivo: Regulamento - FII Brick 15 -
01.11.2019.pdf
Páginas: 28
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:16:50
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:17:01
Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

- Instrumento de Alteração do Regulamento do Fundo, que aprovou os termos e condições da Emissão e da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 15**
CNPJ/ME sob nº 35.652.102/0001-76

Pelo presente instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("ADMINISTRADORA") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRICK 15**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.102/0001-76 ("FUNDO"), considerando que até a presente data o **FUNDO** ainda não tem nenhum investidor delibera e resolve o seguinte:

(i) alterar a denominação do Fundo, que passará a ser **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES**;

(ii) aprovar a contratação da **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** ("Gestora");

(iii) aprovar a ampla reforma do regulamento do Fundo, incluindo, mas sem limitação, a política de investimentos, as atribuições da Gestora, a taxa de administração, o público alvo do **FUNDO** e as regras aplicáveis para as assembleias gerais dos cotistas conforme texto que consta no Anexo A este instrumento ("Regulamento");

(iv) Aprovar a realização da primeira emissão de Cotas do Fundo, conforme disposto no Anexo I ao Regulamento, a qual será distribuída por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), e da Instrução CVM 472/08, a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de até 9.500.000 (nove milhões

e quinhentas mil) de Cotas, em classe e série única, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais ("Emissão" e "Cotas", respectivamente), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 950.000.000,00 (novecentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 3.650.000 (três milhões e seiscentas e cinquenta mil) de Cotas, totalizando um montante de R\$ 365.000.000,00 (trezentos e sessenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

(v) Aprovar a contratação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 e da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-332, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, para intermediarem a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão.

São Paulo, 04 de março de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

3º RTD-RJ Protocolo1170455 Selo EDBR97092-PVX. RJ,12/06/2020
Nº de controle: b170e142de230ab5b975c8aca416f80e

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2020.05.06 11:36:48 -03'00'

Nome:
Cargo:

REINALDO GARCIA
ADAO:092052267
00

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.05.06 11:37:01
-03'00'

Nome:
Cargo:

ANEXO A

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES CNPJ/ME sob nº 35.652.102/0001-76

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é um fundo de investimento imobiliário (“**FII**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** (“**Cotistas**”) poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

DO OBJETIVO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido **(i)** diretamente em imóveis com certificado de conclusão de obra (Habite-se) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; **(ii)** indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de **(a)** ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; **(b)** cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e **(c)** cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Para os fins do "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" e das "Diretrizes do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento "Lajes Corporativas".

§ 3º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e

II. auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável;

III. auferir rendimentos advindos do investimento nos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos");

I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada");

II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's;

IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo **FUNDO**; e

V. imóveis em desenvolvimento, sem certificado de conclusão de obra (Habite-se) ou em fase de obtenção deste.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos dos Ativos ou compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo disposto no *caput* deste Artigo 4º.

Art. 5º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, ou Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 6º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** (em conjunto, "Ativos Financeiros"), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

Art. 7º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos.

Art. 8º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos referentes a Imóveis Alvo (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;
- II. alugar ou arrendar os Ativos referentes a Imóveis Alvo (inclusive os seus bens e direitos); e
- III. adquirir os Ativos referentes a Imóveis Alvo (inclusive os seus bens e direitos).

Art. 10 – Caso o **FUNDO** venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), cabendo à **ADMINISTRADORA** e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 11 – A negociação dos Ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos em questão, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

Art. 12 – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pela Gestora.

DAS COTAS

Art. 13 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 14 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, no prospecto, se houver, e no boletim de subscrição, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 15 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 16 – A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento e conforme as Instruções CVM 400 e 472, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

Art. 17 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 18 abaixo.

Art. 18 – Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. 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 se de outra forma deliberado em Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão ou o valor mínimo de Cotas estabelecido na nova emissão, no prazo máximo previsto na legislação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do fundo, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos

rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 19 – No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário

Parágrafo Único - A cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** cobrará taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120

(cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

§ 3º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. despesas de decoração e paisagismo;

VII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 4º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**.

§ 7º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

§ 8º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 9º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 21 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 22 – A **ADMINISTRADORA** 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, conforme orientação da Gestora, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e

dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 23 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

§ 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos Financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros e demais valores mobiliários de titularidade do **FUNDO**, contanto que estes representem, conjuntamente, 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção da própria Gestora, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. observado o disposto no artigo 29 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 29 abaixo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das

assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou

consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas 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 Instrução CVM 472;

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 e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), calculada sobre (a) o valor contábil

do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	1%
De R\$ 200.000.000,00 até R\$ 400.000.000,00	0.95%
De R\$ 400.000.000,00 até R\$ 800.000.000,00	0.925%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0.90%

§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 3º - Enquanto o **FUNDO** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, será devida uma remuneração pelos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, percentual este não incluído na Taxa de Administração, composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo ("Taxa de Escrituração"), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	0.05%
De R\$ 200.000.000,00 até R\$ 400.000.000,00	0.05%
De R\$ 400.000.000,00 até R\$ 800.000.000,00	0.05%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0.025%

§ 4º - O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA**, a título de comissão de estruturação, o correspondente à R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago pelos Cotistas ao **FUNDO** quando da integralização de Cotas oriundas da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**.

DA GESTORA

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("Gestora"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 29 - A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a Gestora ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, integrantes da política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a

evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

III. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, incluindo os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais Ativos à **ADMINISTRADORA**;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** 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**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;

IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis;

- XI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;
- XII. representar o **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo ou de quotas ou ações SPE que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou uma SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

Art. 30 - A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Art. 31 - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 32 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 33 - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores:
<https://www.vbirealestate.com/compliance>

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

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea "a)", no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, alínea "b)", deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º alínea "b)", deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo

administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 35 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 37 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 38 - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 39 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 40 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;

IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e

XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Art. 41 – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa do Gestor, dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 42 - A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores;

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

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 43 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º da Instrução CVM 472.

Art. 45 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 46 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos:

a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 48 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 49 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 49;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 50 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

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

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 51 - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI, do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 26-A da Instrução CVM 472 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CONFLITO DE INTERESSES

Art. 55 - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 56 - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 57 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

Art. 58 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 59 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 60 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

Art. 61 - Na hipótese 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**.

Parágrafo Único - 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.

Art. 62 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 64 - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento.

DO FORO

Art. 65- Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 04 de março de 2020.

REINALDO GARCIA	Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAAO:09205226700 Date: 2020.05.06 11:52:36 -03'00'	ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.05.06 11:52:48 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A oferta compreenderá a emissão de até 9.500.000 (nove milhões e quinhentas mil) de Cotas, em classe e série única, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais ("Emissão" e "Cotas", respectivamente), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 950.000.000,00 (novecentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 3.650.000 (três milhões e seiscentas e cinquenta mil) de Cotas, totalizando um montante de R\$ 365.000.000,00 (trezentos e sessenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. As principais características da Emissão estão abaixo:

Número da Emissão: A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;

Montante da Oferta: Montante de, inicialmente, até R\$ 950.000.000,00 (novecentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a 9.500.000 (nove milhões e quinhentas mil) Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial;

Quantidade de Cotas: Até 9.500.000 (nove milhões e quinhentas mil) Cotas. A Quantidade Inicial de Cotas da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial;

Lote Adicional: São as Cotas Adicionais, que representam até 20% da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), correspondente a até 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional;

Lote Suplementar: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03;

Preço de Emissão das Cotas da Emissão: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Taxa de Ingresso e Saída: Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta;

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 3.650.000 (três milhões e seiscentas e cinquenta mil) de Cotas, totalizando um montante de R\$ 365.000.000,00 (trezentos e sessenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado;

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400/03, da Instrução CVM 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

Investimento Mínimo por investidor: 250 (duzentos e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio a serem nos documentos da Oferta;

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

Número de Séries: Série única;

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03, da Instrução CVM 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Emissão: As Cotas da Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas da Emissão realizadas na B3;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Emissão: As Cotas da Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores institucionais e não institucionais, conforme vier a serem definidos nos documentos da Oferta;

Direitos das Cotas da Emissão: As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação");

Coordenador Líder: O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30;

Coordenador Contratado: A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-332, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04; e

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b170e142de230ab5b975c8aca416f80e

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



3o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1170455

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 278,70
Distribuidor: R\$ 0,42
Lei 3217/99: R\$ 58,92
Lei 4.664/05: R\$ 14,72
Lei 111/06: R\$ 14,72
Lei 6281/12: R\$ 11,78
ISSQN: R\$ 15,80
Total: R\$ 416,44

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDBR97092-PVX
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 12/06/2020
RICARDO VINICIO MOUZINHO
ANTUNES:77534042704



Características do documento original

Arquivo: 35652102000176_SOCIET_04.03.2020_ALTERACAO REG E NOMÉ (PRAT.).pdf
Páginas: 49
Nomes: 1
Descrição: IPA Alteração de Nome (Fundo Prateleira)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 06/05/2020 07:52:48
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 06/05/2020 07:36:48
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR
CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 06/05/2020 07:37:01
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR
CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 06/05/2020 07:52:36
Carimbo do tempo: Não

ANEXO III

- Instrumento de Alteração do Regulamento do Fundo, que aprovou a versão vigente do Regulamento e rerratificou os termos e condições da Emissão e da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES

CNPJ/ME sob nº 35.652.102/0001-76

Pelo presente instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("ADMINISTRADORA") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.102/0001-76 ("**FUNDO**"), considerando que até a presente data o **FUNDO** ainda não tem nenhum investidor, delibera e resolve por ("Regulamento"):

(a) alterar determinadas disposições do regulamento do **FUNDO**, tais como o montante do Capital Autorizado para R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), a Taxa de Administração (conforme definida no Regulamento), para adequá-la ao previsto no Contrato de Gestão, bem como para atender às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme Ofício B3/SCF – 30/2020, de 16 de março de 2020, de forma a alterar (i) o Artigo 17 e o Inciso II do Artigo 18 para informar o prazo mínimo para exercício do direito de preferência em atenção aos procedimentos operacionais da B3; (ii) o Parágrafo Único do Artigo 17, de forma a estabelecer que o Administrador, observada a sugestão do Gestor, será o responsável por definir o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do Artigo 18 do Regulamento; (iii) o Inciso II do Artigo 18 para aperfeiçoar a redação no sentido de que a Assembleia Geral que aprovar a emissão de novas cotas poderá deliberar pela renúncia do exercício do direito de preferência na subscrição pelos cotistas do **FUNDO** à época da realização da Assembleia Geral; e (iv) o Parágrafo 1º do Artigo 20 para substituir a redação "até o 5º (quinto) Dia Útil do mês (...)" para "no 5º (quinto) Dia Útil do mês (...)";

(b) para retificar e ratificar o Anexo I ao Regulamento, que aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, a qual passará a ter o montante de, no mínimo, 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas e, no máximo, 8.100.000 (oito milhões e cem mil) cotas ("Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista,

em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por cada Cota, totalizando, no mínimo, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) e, no máximo, R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais), observada a possibilidade de emissão de lote adicional de cotas de até 20% (vinte por cento) das Novas Cotas emitidas, ou seja, em até R\$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), correspondente a até 1.620.000 (um milhão, seiscentas e vinte mil) cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente emitidas. As demais características da oferta pública de distribuição primária das Cotas ("Oferta") são ora retificadas e ratificadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao Regulamento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta; e

(c) aprovar a contratação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28, para, em conjunto com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 e da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-332, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, cujas contratações já foram aprovadas nos termos do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 15*" datado de 4 de março de 2020, intermediarem a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão.

O Regulamento fica consolidado nos termos do Anexo A ao presente instrumento particular.

São Paulo, 12 de junho de 2020.

Página de assinatura do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties

São Paulo, 12 de junho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Fernando Mendes Moreira
Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo:

ANEXO A

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES

CNPJ/ME sob nº 35.652.102/0001-76

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é um fundo de investimento imobiliário (“**FII**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** (“**Cotistas**”) poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

DO OBJETIVO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido **(i)** diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e **(ii)** indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de **(a)** ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; **(b)** cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e **(c)** cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Para os fins do "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10", de 23 de maio de 2019, , o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento "Lajes Corporativas".

§ 3º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;

II. auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e

III. auferir rendimentos advindos do investimento nos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos");

I.letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada");

II.letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

III.letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's;

IV.certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente

pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo **FUNDO**; e

V. O Fundo poderá investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: **(i)** 10% (dez por cento) do patrimônio líquido, nos primeiros 12 (doze) meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas do Fundo, e **(ii)** após o mencionado período de 12 (doze) meses, o Fundo poderá investir 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos dos Ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos, em valor até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo disposto no *caput* deste Artigo 4º.

Art. 5º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, ou Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 6º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** (em conjunto, “Ativos Financeiros”), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

Art. 7º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

Art. 8º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos referentes a Imóveis Alvo (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;
- II. alugar ou arrendar os Ativos referentes a Imóveis Alvo (inclusive os seus bens e direitos); e
- III. adquirir os Ativos referentes a Imóveis Alvo (inclusive os seus bens e direitos).

Art. 10 – Caso o **FUNDO** venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), cabendo à **ADMINISTRADORA** e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 11 – A negociação dos Ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos em questão, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

Art. 12 – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pela Gestora.

DAS COTAS

Art. 13 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 14 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, no prospecto, se

houver, e no boletim de subscrição, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 15 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 16 – A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento e conforme a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e a Instrução CVM 472, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

Art. 17 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 18 abaixo.

Art. 18 – Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

II. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela Central Depositária da B3, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do fundo, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta,

aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 19 – No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário

Parágrafo Único - A cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** cobrará taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos

recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

§ 3º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV. indenizações de natureza trabalhistas e previdenciárias relativas à dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação dos Ativos, nos termos da legislação e da regulamentação aplicável;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo; e
- VII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 4º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora.

§ 7º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela Gestora, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

§ 8º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 9º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 21 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São

Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 22 – A **ADMINISTRADORA** 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, conforme orientação da Gestora, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 23 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de

empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

§ 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

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

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de Ativos Financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros e demais valores mobiliários de titularidade do **FUNDO**, contanto que estes representem, conjuntamente, 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção da própria Gestora, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. observado o disposto no artigo 29 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 29 abaixo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas 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 Instrução CVM 472;

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 e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 27 – O Fundo pagará à **ADMINISTRADORA** uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil

reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	1,000%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,950%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,925%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,900%

§ 1º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 3º - Enquanto o **FUNDO** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 800.000.000,00	0,050%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,025%

§ 4º - O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA**, a título de comissão de estruturação, o correspondente à R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago pelo **FUNDO** quando da

integralização de Cotas oriundas da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**.

DA GESTORA

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("Gestora"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 29 - A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a Gestora ("Contrato de Gestão");

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, integrantes da política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

III. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, incluindo os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais Ativos à **ADMINISTRADORA**;

- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** 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**;
- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;
- IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis;
- XI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;
- XII. representar o **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo ou de quotas ou ações SPE que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou uma SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

Art. 30 - A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Art. 31 - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 32 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 33 - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.vbirealestate.com/compliance>

A GESTORA 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 DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea "a)", no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, alínea "b)", deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º alínea "b)", deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º - Na hipótese de destituição da Gestora, sem justa causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando **no mínimo**: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a Gestora não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a Gestora receberá uma multa indenizatória que será devida pelo FUNDO à Gestora por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento ("Indenização da Gestora"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

§ 11º A Indenização da Gestora será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização da Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão — sendo certo, desse modo, que a Indenização da Gestora não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

§ 12º Para fins desse Regulamento considerar-se-á "justa causa": conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou

legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

§ 13º Não será devida nenhuma Indenização da Gestora no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

Art. 35 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 37 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 38 - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 39 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 40 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;

IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e

XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Art. 41 – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa do Gestor, dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 42 - A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores;

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

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 43 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º da Instrução CVM 472.

Art. 45 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 46 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos:

a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 48 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 49 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 49;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 50 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

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

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 51 - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada

nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI, do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 26-A da Instrução CVM 472 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CONFLITO DE INTERESSES

Art. 55 - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 56 - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 57 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

Art. 58 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 59 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 60 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

Art. 61 - Na hipótese 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**.

Parágrafo Único - 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.

Art. 62 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 64 - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

DO FORO

Art. 65- Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 12 de junho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –**
VBI PRIME PROPERTIES

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A oferta compreenderá a emissão de até 8.100.000 (oito milhões e cem mil) de Cotas, em classe e série única, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais ("Emissão" e "Cotas", respectivamente), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM.

Número da Emissão: A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;

Montante da Oferta: Montante de, inicialmente, até R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais), correspondente a 8.100.000 (oito milhões e cem mil) Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial;

Quantidade de Cotas: Até 8.100.000 (oito milhões e cem mil) Cotas. A Quantidade Inicial de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial;

Lote Adicional: São as Cotas Adicionais, que representam até 20% da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois

milhões de reais), correspondente a até 1.620.000 (um milhão, seiscentas e vinte mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional;

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

Preço de Emissão das Cotas da Emissão: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento;

Taxa de Ingresso e Saída: Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta;

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) de Cotas, totalizando um montante de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado;

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores,

sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

Investimento Mínimo por investidor: 250 (duzentos e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio a serem nos documentos da Oferta;

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

Número de Séries: Série única;

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Emissão: As Cotas da Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas da Emissão realizadas na B3;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Emissão: As Cotas da Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores institucionais e não institucionais, conforme vier a serem definidos nos documentos da Oferta;

Direitos das Cotas da Emissão: As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação");

Coordenador Líder: O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30;

Coordenadores: O **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-332, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04; e

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

ANEXO IV

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

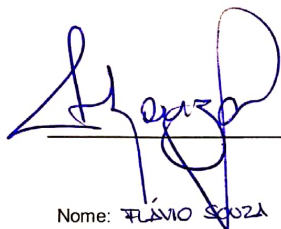
BANCO ITAÚ BBA S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3500, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado conforme seu regulamento em vigor ("**Regulamento**"), inscrito no CNPJ/ME nº 35.652.102/0001-76 ("**Fundo**"), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que estes consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações ("**Prospecto Preliminar**"), e que venham a integrar o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospectos**", são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e o Prospecto Definitivo conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 10 de junho de 2020.

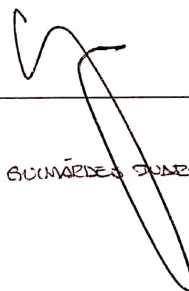


Nome: FLÁVIO SOUZA

Cargo: DIRETOR EXECUTIVO

BANCO ITAÚ BBA S.A

Coordenador Líder



Nome: CRISCIANO GUIMARÃES DUARTE

Cargo: DIRETOR

ANEXO V

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado conforme seu regulamento em vigor (“**Regulamento**”), inscrito no CNPJ/ME nº 35.652.102/0001-76 (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo (“**Oferta**”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que (i) o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) contém, e o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “**Prospectos**”) conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 12 de junho de 2020.

ALLAN
HADID:07191304
766

Assinado de forma digital por ALLAN
HADID:07191304766
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e CPF
A1, ou=VALID, ou=RFB CONSYSTE,
ou=10967573000142, cn=ALLAN
HADID:07191304766
Date: 2020.06.12 16:04:53 -03'00'

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.06.12 16:22:35 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

- Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE
PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VBI PRIME PROPERTIES

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário VBI PRIME PROPERTIES (“FUNDO”), foi realizado pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. (“GESTOR”) com o objetivo de analisar a viabilidade do FUNDO (“Estudo”).

O objetivo do FUNDO é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”) cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos conjuntamente como “Ativos Alvo”).

O FUNDO investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável (“Instituição Financeira Autorizada”);
- letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s; e
- certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros

financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo FUNDO.

Para a realização desse estudo foram utilizadas premissas do GESTOR a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado de fundos imobiliários e demais investimentos permitidos. Dados econômicos divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos Outros Ativos e à inflação.

Dado os eventos extraordinários dos impactos diretos e indiretos do agravamento da contaminação do COVID-19 no Brasil, o GESTOR incluiu uma sessão específica para a realização de testes de estresses considerando impactos adversos nos rendimentos do FUNDO. O objeto é dar maior clareza ao investidor da resiliência e possíveis riscos nos retornos futuros.

Esse Estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do FUNDO.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário VBI PRIME PROPERTIES.

Fundo VBI PRIME PROPERTIES

A estratégia presente no Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital através da gestão ativa de um portfólio diversificado de ativos no setor corporativo seguindo os seguintes pilares:

Figura 1: Pilares da Gestão



 Gestão dos Ativos	- Gestão ativa com controle dos empreendimentos investidos pelo Fundo - Equipe experiente em gestão comercial e operacional de empreendimentos corporativos - Equipe técnica <i>in-house</i> para manutenção dos ativos imobiliários
 Diversificação	- Ativos com localização privilegiada na cidade de São Paulo com taxa de vacância historicamente inferior a média do mercado - Portfólio com inquilinos de diversificados pertencentes a diversos segmentos de mercado com reconhecimento nacional e internacional
 Rentabilidade¹	- Aquisição de ativos com locatários de alta qualidade e com potencial de valorização e adição de valor ao Fundo - Busca de ativos que proporcionem rentabilidade alinhada com a estratégia de risco e retorno do Fundo
 Transparência	- Área de relações com investidores dedicada da VBI - Publicação de relatórios mensais de gestão - Site próprio: www.vbiprimeproperties.com.br

Figura 2: Sumário Executivo – Visão Geral VBI Prime Properties

 O Fundo	 Gestão	 Rentabilidade¹
Oferta pública nos termos da ICVM 400 de até R\$ 810 MM; Estratégia focada na aquisição e Gestão Ativa de edifícios corporativos de alto padrão; - Ativos iniciais composto por 2 edifícios AAA localizados em avenidas estratégicas da Cidade de São Paulo; 100% alugados para inquilinos sem histórico de inadimplência²; Diversificação de contratos locação e prazos.	VBI Real Estate é uma gestora de fundos focada no setor imobiliário brasileiro; Aproximadamente R\$ 3,4 bilhões captados e investidos em todos os segmentos do mercado imobiliário; Time com mais de 10 anos de atuação em conjunto; Track record com aproximadamente 90.000 m² de ABL desenvolvidos em 5 prédios comerciais em SP e RJ; Experiência em todo o processo de investimento: gestão comercial e técnica dos ativos.	Retorno esperado aos cotistas de 6,6% para os próximos 12 meses. - Portfólio balanceado com ativos de altas especificações técnicas³ e inquilinos conhecidos nacional e internacionalmente. Carteira de contratos de locação com vencimentos longos, incluindo 50% da receita vencendo apenas em 2033. Potencial de valorização das cotas, com TIR estimada ao longo de 10 anos de 11%.

Estrutura, tamanho e oportunidade de mercado de ativos comerciais.

A. A economia brasileira

O Brasil é a oitava maior economia, tem a quinta maior população e é a terceira maior democracia do mundo. O setor de serviços representa aproximadamente 76% do total da economia, com a indústria representando 19% e a agricultura 6%. O Brasil tem o quarto maior número de usuários da Internet no mundo¹.

B. A economia de São Paulo

O FUNDO terá como foco inicial de investimento a cidade de São Paulo. Atualmente São Paulo é a maior cidade do Brasil (população de 12 milhões de habitantes), a cidade mais populosa do Hemisfério Ocidental e a décima segunda maior cidade do mundo, em termos populacionais. A Grande São Paulo, com uma população de 22 milhões, é a quarta maior área metropolitana do

¹ Fonte: *Internet World Statistics*, estimativa para 31 de março de 2019.

mundo, em termos populacionais.² O PIB da Grande São Paulo foi de US\$336 bilhões em 2018, ou, 18% do PIB nacional. Como ponto de referência, o PIB da Grande São Paulo é equivalente ao PIB nacional da Colômbia, da Dinamarca ou das Filipinas.

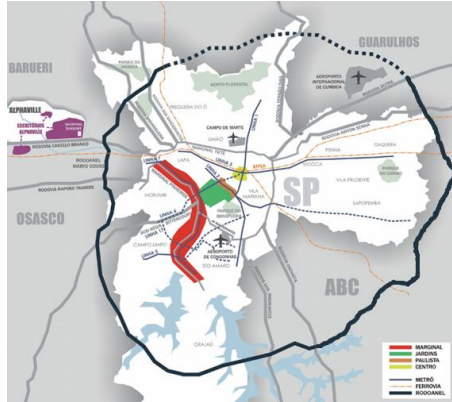
C. O mercado de espaços de escritório de São Paulo

- **Profundidade de mercado.** O estoque total de *offices* Classe A e B era de 8,2 milhões de metros quadrados em 31 de março de 2019.³ O estoque de espaço Classe A era de aproximadamente 2,1 milhões de metros quadrados, ou aproximadamente 25% do total do estoque de escritórios modernos. O montante total do estoque de espaços de escritório modernos e do estoque de espaços de escritório Classe A é baixo tanto em relação à população total da Grande São Paulo quanto ao tamanho da economia. Para ilustrar, o estoque de *office* Classe A per capita é 8% da média dos EUA. Já o estoque de *offices* Classe A por dólar do PIB é 42% da média dos EUA. A maior parte do estoque de *offices* não pertencentes à Classe A tem sua propriedade no formato de strata title (pulverizado), o que acelera a depreciação e a obsolescência, fazendo com que os estoques mais antigos percam sua relevância ao longo do tempo. Consulte o Apêndice B para obter uma comparação entre o mercado de *office* de São Paulo e o mercado de *Tier-1* dos EUA.
- **Geografia do mercado.** O mercado de *office* de São Paulo está distribuído em quatro regiões comerciais centrais (CBDs) localizadas dentro dos limites do município e no mercado suburbano de Alphaville. A falta histórica de planejamento urbano e o transporte público limitado resultaram em congestionamento de tráfego, o que limita a capacidade de deslocamento dos locatários entre os CBDs que procuram reduzir os custos de ocupação. No entanto, a infraestrutura de São Paulo inclui o aeroporto internacional mais movimentado da América Latina, um aeroporto comercial em região urbana e uma rede de metrô e corredor de ônibus em expansão. Uma revisão em 2015 do plano diretor da cidade reduziu o potencial de construção em áreas não atendidas por corredores de transporte público, e aumentou a densidade potencial para imóveis comerciais e residenciais ao longo desses corredores.
- **Perfil do locatário.** São Paulo é a capital de negócios do Brasil, com aproximadamente 65% de seu PIB gerado pelo setor de serviços. Mais de 70% das principais empresas nacionais e multinacionais no Brasil estão sediadas em São Paulo.

² Fonte: Organização das Nações Unidas, *World Cities Data Booklet*, 16 de janeiro de 2018.

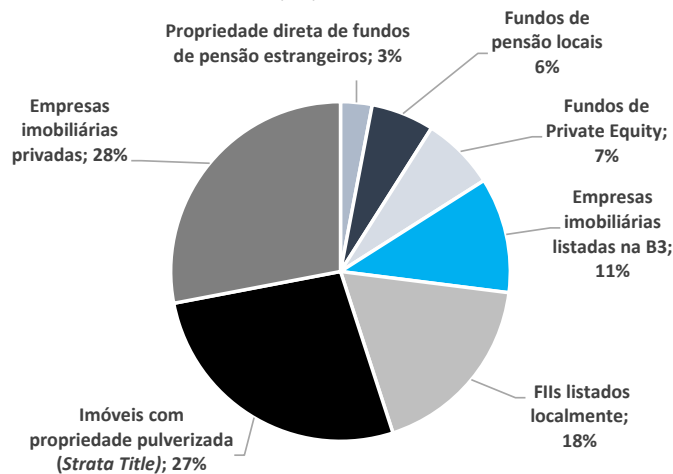
³ A determinação de espaço de escritório “moderno” é feita por pesquisa primária conduzida pela CBRE. Essa contagem inclui todo o espaço de escritório construído desde 1965, em prédios com mais de 1.000 metros quadrados de área bruta total locável, com pisos maiores que 500 metros quadrados e ar condicionado central. Os dados relativos ao total do estoque, vacância e absorção são diferentes entre as múltiplas corretoras e pesquisadores no Brasil. Acreditamos que os dados da CBRE sejam confiáveis e tenham as séries de dados mais antigas.

Gráfico 1: Mapeamento do Mercado de Espaços de Escritório de São Paulo



- **Perfil da propriedade imobiliária.** Durante o ciclo de crescimento de 2007-2014, a oferta de *office* Classe A aumentou de 0,8 milhão de m² para 1,5 milhão de m². Durante esse período, a abundância de capital institucional para investimento em *office* Classe A resultou em uma crescente concentração de propriedades nesse grupo de investidores. O perfil de propriedade dos prédios de escritórios Classe A em São Paulo está resumido no gráfico abaixo.

Gráfico 2: Perfil dos proprietários de imóveis Classe A



Fonte: Buildings | Pesquisa Imobiliária Corporativa e VBI Real Estate

D. Ciclos do mercado office pós-Plano Real

- **Ciclo de alta de 1999-2004 (aumento no preço dos aluguéis).** O Plano Real em 1994 resultou em redução na taxa de inflação de 916% em 1994 para 22% em 1995. Na década seguinte,

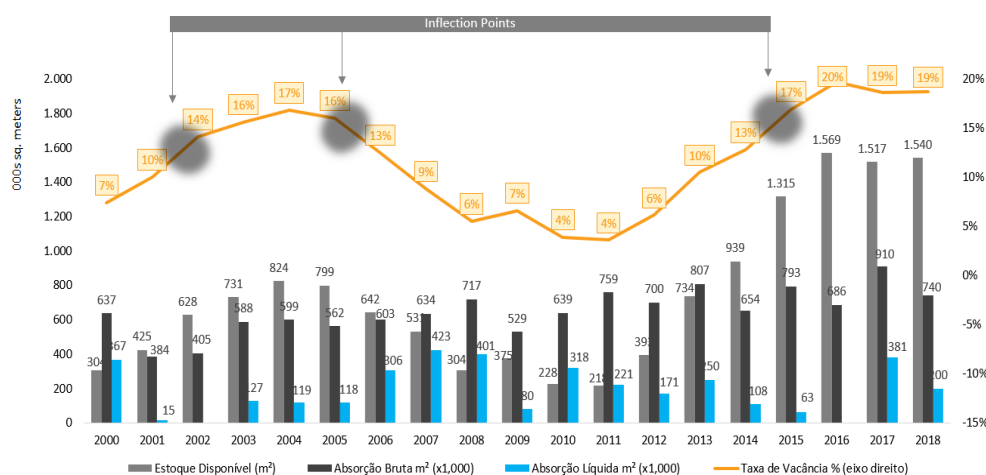
a inflação ficou, em média, abaixo de 10% ao ano. Após a implementação de oito planos econômicos entre 1986 e 1993, que tentaram controlar a hiperinflação, o Plano Real foi bem-sucedido, resultando em uma onda de interesse no mercado brasileiro entre instituições financeiras globais e empresas multinacionais. A baixa inflacionária após a maxidesvalorização do Real em 1999 consolidou a confiança dos investidores globais na eficácia do Plano Real no combate à hiperinflação, resultando em uma onda de confiança dos investidores, à medida que as economias emergentes saíam das crises da balança de pagamentos de 1997-1998. Em 2000, investidores oportunistas estrangeiros, tais como Tishman e Hines, entraram no Brasil pela primeira vez. Uma explosão na construção de empreendimentos para *office* Classe A teve início em 2000-2002 e resultou em um aumento na oferta em 2003 e 2004, fazendo com que as taxas de vacância atingissem o pico de 17% em 2004, desencorajando novas atividades de desenvolvimento. Grande parte dos novos empreendimentos ocorreu na região da Faria Lima, que estava se tornando o centro financeiro de São Paulo, pois os locatários migraram de prédios mais antigos localizados na Avenida Paulista para edifícios novos Classe A localizados nesta região.

- **Ciclo de baixa em 2004-2006 (queda dos aluguéis).** O alto volume de novas entregas de espaços de escritório de 2003 a 2005 superou a absorção líquida, fazendo com que as taxas de vacância subissem de 7,4% em 2000 para 17% em 2004. Com níveis de vacância excessivos de 2003 a 2006, os proprietários de imóveis na região nobre da Faria Lima ofereceram períodos de locação gratuita, descontos no aluguel e subsídios para atrair locatários, resultando na migração de locatários da região mais periférica da Marginal para a região mais central da Faria Lima. Embora a taxa geral de vacância no mercado tenha atingido o pico de 17% em 2004, o pico nas regiões consolidadas (Paulista e Jardins) foi de apenas 12%, e na região mais periférica da Marginal foi de 21%.
- **Ciclo de alta de 2007-2014 (aumento dos aluguéis).** A desaceleração em novos empreendimentos a partir de 2002 somada ao crescimento da demanda em meio à aceleração do crescimento do PIB, à entrada histórica de capital estrangeiro e a elevação do Brasil a *investment grade* pela primeira vez derrubaram as taxas de vacância. Em seu ponto mais baixo em 2011, a taxa de vacância em toda a cidade de São Paulo ficou abaixo de 4%, e os andares contíguos para locação por grandes locatários corporativos tornaram-se muito escassos. No segmento de mercado Classe A, as taxas de locação subiram de R\$50-65/m²/mês em 2006, na região de Faria Lima, para um pico de R\$150-180m²/mês no final de 2012. Para novos empreendimentos durante este período, a pré-locação durante a construção tornou-se regra. Durante esse ciclo de alta de seis anos, a taxa de crescimento anual composta nos aluguéis de *office* Classe A, nas regiões consolidadas, foi de aproximadamente 15% a.a.. Novos projetos começaram a ser intensificar em 2010, quando o PIB cresceu 7,5% em meio à recessão global. A disponibilidade limitada de terrenos com direitos de incorporação em locais centrais como Paulista e Jardins (Faria Lima) resultou na concentração da atividade de incorporação na região mais periférica da Marginal - onde as conveniências e o transporte público são limitados. O otimismo do mercado de 2007-2012 estabeleceu as bases para o excesso de oferta e para a queda nos aluguéis que se seguiu.
- **Ciclo de baixa em 2014-2018 (queda dos aluguéis).** O Brasil passou por uma recessão no final de 2014 até o final de 2017. Durante este período, o PIB contraiu 7% e o desemprego aumentou de 5% para 13%. O grande volume de projetos iniciados de 2010 a 2013 resultou em uma onda de novas entregas de 2014 a 2016, embora a economia brasileira estivesse

em recessão. A taxa de vacância no mercado escritórios de São Paulo atingiu o pico de aproximadamente 20% em 2016, quando a absorção líquida entrou em colapso em meio a altos volumes de entrega. Embora a absorção líquida tenha sido baixa durante esse período, a atividade de locação atingiu níveis históricos. Os locadores ofereciam períodos de locação gratuita, subsídios para benfeitorias pelos locatários e descontos no valor do aluguel para atrair interessados, que se beneficiaram da flexibilização do mercado para consolidar suas nos novos edifícios Classe A. Durante o ciclo de baixa de 2014-2018, os aluguéis efetivos caíram cerca de 25% em reais e 60% em dólar.

- **Recuperação emergente: 2018 – 2019.** A queda no preço dos aluguéis e a escassez de capital desencorajaram o lançamento de novos projetos, embora as práticas agressivas de desconto no valor do aluguel e subsídios para benfeitorias pelos locatários aceleraram a absorção de espaço vago Classe-A. Juntamente com a recuperação da confiança empresarial provocada pela vitória de um governo pró-mercado nas eleições de 2018, a absorção líquida de espaços de escritório se intensificou. A taxa de vacância começou a cair nas regiões nobres (como Paulista e Faria Lima), incentivando os proprietários a reduzir os subsídios aos locatários. No início de 2019, a taxa de vacância nas regiões da Paulista e dos Jardins ficou abaixo de 10%, enquanto que a taxa de vacância permaneceu alta na região mais periférica da Marginal. A dinâmica do mercado no início de 2019 foi semelhante à dinâmica de 2006. Em ambos os momentos, o mercado geral começou a se contrair lentamente, liderado pelas locações em áreas centrais nobres nos arredores da Avenida Paulista, da Faria Lima e dos Jardins.

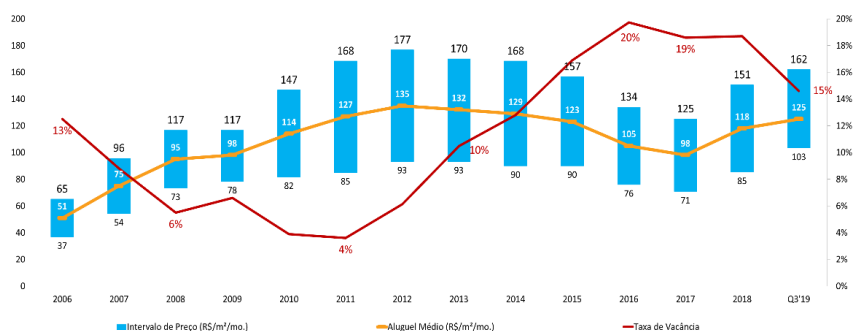
Gráfico 2: Ciclos do Mercado de espaços de escritório em São Paulo (2000-2018)



Fonte: CBRE e VBI Real Estate.

Os gráficos abaixo ilustram como se dá essa dinâmica entre vacância e preço dos aluguéis desde 2006.

Gráfico 3: Vacância e Preço de Aluguel, Escritórios Corporativos A e AAA em São Paulo



Fonte: CBRE - Novembro/2019

Panorama de Mercado

Para fim de uma análise geral dos aspectos Macroeconômicos e os impactos no setor de edifícios comerciais, tomando em consideração a magnitude dos efeitos da disseminação do COVID-19, dividimos nossa análise em dois momentos.

- I. O Momento Pré-Pandemia
- II. O Futuro Pós-Pandemia

A divisão nestes dois momentos se faz necessário devido a própria característica de como fomos tomado pela crise. Diferente das últimas crises econômicas vividas, que são “construídas” ao longo do tempo, o cenário da Pandemia foi de ruptura rápida e sistêmica. Entender o momento em que o Brasil se encontrava, demonstra muita da tendência que, em face dos reflexos da crise, nos permitem traçar cenários mais imediatos e os possíveis impactos sobre o mercado de ativos comerciais.

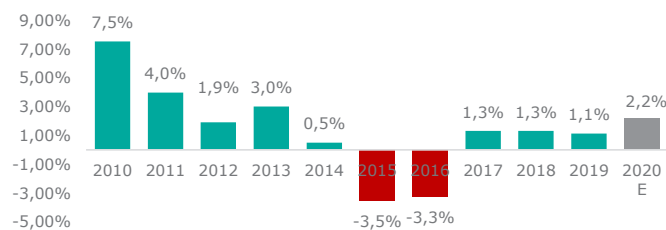
Momento Pré-Pandemia

Após anos difíceis para a economia brasileira, com dois anos consecutivos de queda real do PIB (“Produto Interno Bruto”), em 2015 e 2016, em patamares superiores a 3% ao ano⁴, seguido por três anos consecutivos de baixo crescimento, a economia brasileira começou a dar sinais de recuperação estrutural após o avanço da agenda de reformas do estado ao longo de 2019.

Com isso, as projeções de mercado para os próximos anos já indicam que o PIB brasileiro deveria registrar crescimento real de 2,0% em 2020, 2,5% em 2021 e 2,5% em 2022 – média de 2,4% ao ano. Mesmo as projeções mais recentes indicavam crescimento anualizado no primeiro trimestre de 3,0%

⁴ Fonte: Projeções para o PIB de 2020 referem-se ao Boletim FOCUS do dia 28/03/2020 divulgado pelo Banco Central do Brasil, Bloomberg e B3.

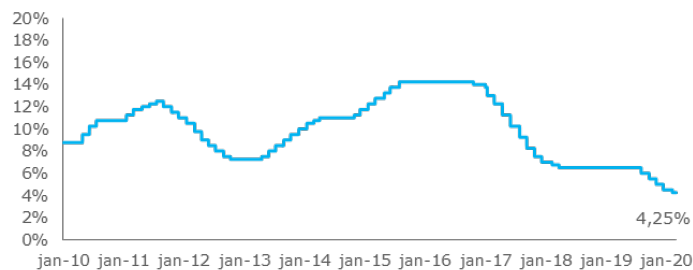
Gráfico 4: Crescimento Real do PIB de 2010 a 2020



Fonte: Relatório Focus do Banco Central do Brasil – 28/03/20

A melhora das expectativas para a economia brasileira se dá com base no avanço da agenda de reformas do Estado brasileiro, que ataca de forma direta o déficit público que em nosso entendimento desencadeou o forte ciclo recessivo vivido no país, somado ao ambiente de juros significativamente baixos observado no mercado internacional, que permitiu ao Brasil reduzir a Taxa Selic para o menor patamar da história em maio de 2020.

Gráfico 5: Taxa Selic ao Final do Período



Fonte: Banco Central do Brasil, consulta em 28/03/20

A perspectiva de reformas estruturantes que modificasse a dinâmica de déficits fiscais sustentando uma taxa de juros baixa no longo prazo com ausência de pressão inflacionária, adicionando o momento de confiança dos agentes econômicos, o que pode ser observado nas projeções de crescimento do PIB, criaram condições para um movimento de *crowding in*, ou seja, um deslocamento da poupança investida em renda fixa para ativos de renda variável, correspondido pela melhora de desempenho dos índice IBOVESPA e IFIX.

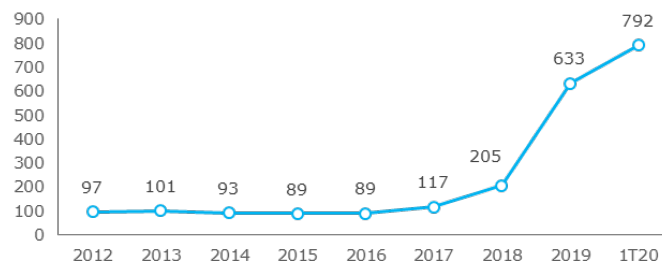
Gráfico 6: Desempenho Índice IBOVESPA e IFIX



Fonte: Bloomberg, consulta em 28/03/20

É possível notar que a atração de investimentos veio também dos investidores não institucionais. Pessoas físicas que tradicionalmente tinham predileção a investimento de renda fixa

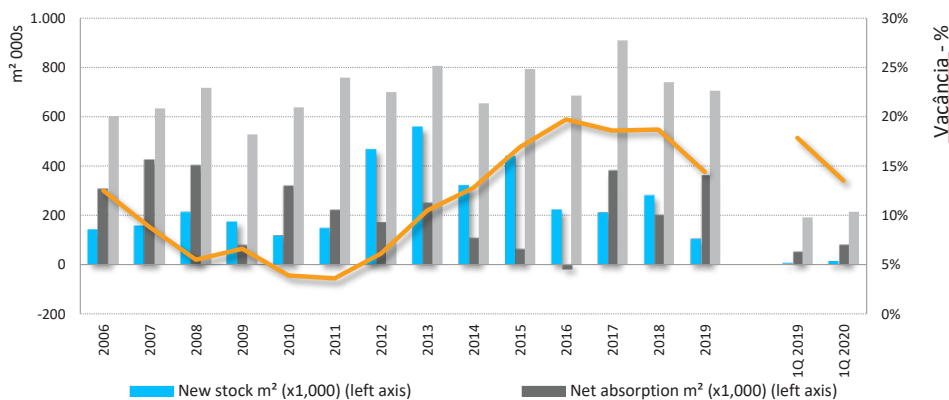
Gráfico 7: Número de Investidores em FIIs na B3 (em milhares)



Fonte: Boletim FII B3

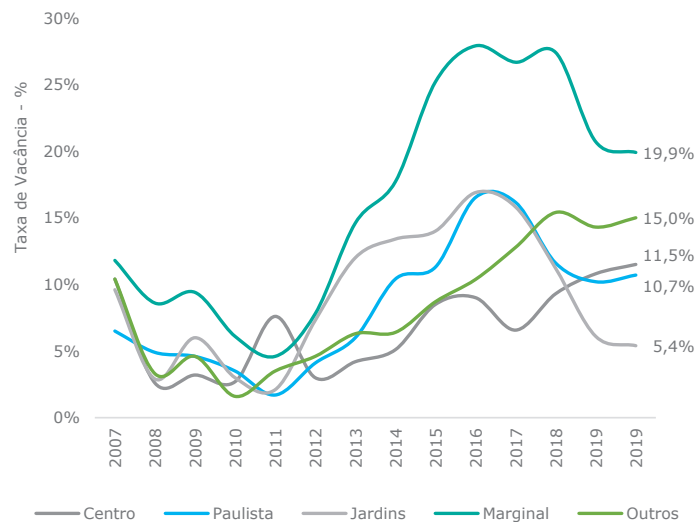
O reflexo na economia real também era demonstrado no setor comercial do mercado imobiliário da cidade de São Paulo. A absorção bruta registrada em 2019 foi por volta de 700 mil metros quadrados, enquanto que o novo estoque de 100 mil metros quadrado e absorção líquida de 360 mil metros quadrados. Com isso a taxa de vacância vinha e em queda desde 2018 sendo já possível visualizar a pressão nos preços registrados nas novas locações e processos de revisionais.

Gráfico 8: Mercado Imobiliário Comercial – Vacância



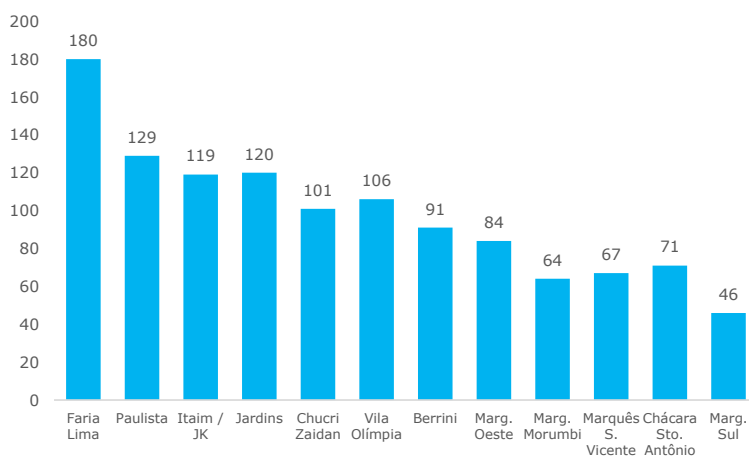
Mesmo dentro dos CBDs é importante fazermos distinções entre as regiões. A região da Faria Lima (classificada de acordo com a CBRE como região dos Jardins) atualmente apresenta a menor vacância do setor. Considerado como a principal avenida da América Latina em relação à localização para o setor financeiro, sede no Brasil das principais empresas de tecnologia com atuação global e de prestadores de serviços com algum valor agregado, vem demonstrando ao longo do tempo constante interesse do mercado mesmo em momentos de crise.

Gráfico 9: Vacância por Região – São Paulo



Na sequência vemos a região da Paulista, tradicional avenida de São Paulo e circunscrita em uma região com alto adensamento residencial. Ambas as regiões, que demonstram índice de vacância historicamente mais baixo do que a média, também apresentam preços mais elevados ratificando a qualidade das regiões.

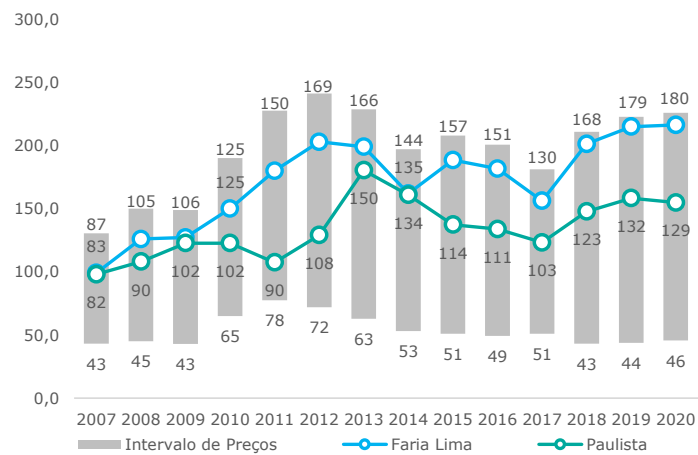
Gráfico 10: Aluguel por Região de São Paulo (R\$/m²)



Fonte: Binswager Brazil 1T20.

Ao longo dos ciclos, as duas regiões permanecem nos percentis superiores das médias de mercado, sustentando os prêmios de preços em relação as demais regiões e mostrando maior resiliência com movimento de *flight to quality* em momentos de baixa de mercado e com apreciações de preço mais rápidas em momentos de baixa vacância.

Gráfico 11: Aluguel histórico por Região de São Paulo (R\$/m²)



Fonte: Binswager Brazil 1T20

Outro indicador do momento de mercado vivido ao final de 2019 e começo de 2020 é representado pelo leilão realizado pela prefeitura de São Paulo dos Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPAC), da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. De acordo as regras da prefeitura, nas regiões com Operação Urbana é possível, mediante a disponibilização da prefeitura, aumentar o potencial construtivo de determinado terreno através da aquisição de CEPAC. Em dezembro de 2019 foi realizado leilão organizado pela prefeitura em que houve ágil de até 169% do valor inicial dado a demanda.

É possível, tendo como base os custos implícitos do CEPAC, realizar um exercício de análise de viabilidade estimando qual deveria ser o valor de locação e/ou preço de venda de um empreendimento desenvolvido após a sua aquisição.



Tabela 1: Premissa para Viabilidade de Projeto Comercial na Operação Urbana Faria Lima

Áreas		Custos	R\$	R\$/m² (ABL)	%
Terreno	10.000 m²	Aquisição do Terreno	200.000.000	5.000	20%
	20.000 R\$/m²	Development Fees	8.000.000	200	1%
Potencial Construtivo Base	10.000 m²	Projeto	8.000.000	200	1%
Potencial Construtivo Adicional	30.000 m²	Construção	248.000.000	6.200	25%
Potencial Construtivo Final (ABL)	40.000 m²	CEPAC	528.000.000	13.200	53%
Compra de CEPACs	17.600 R\$/m²	Marketing e SG&A	2.000.000	50	0%
	528.000.000 R\$	Custo total	994.000.000	24.850	100%

Fonte: VBI Real Estate (GESTOR)

Com base nas premissas exposta na Tabela 1 e adotando cenários para parâmetros econômicos de mercado, como por exemplo *yield* de desenvolvimento ou *Cap Rate* de venda, estimar o aluguel por metro quadrado estimado no momento da entrega do empreendimento nesta região. Fica nítido através desta análise a pressão de crescimento dos preços na região.

Tabela 2: Análise de Sensibilidade Preço de Locação e Preço de Venda

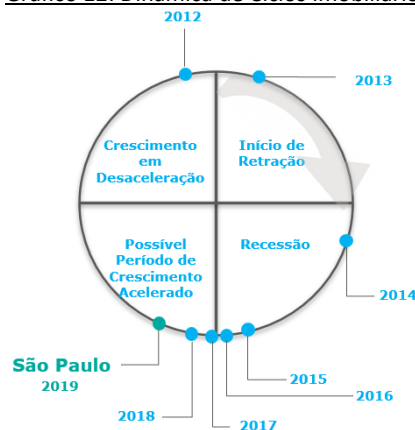
		Yield on Cost (a.a.)				
		6%	8%	10%	12%	14%
Ocupação	80%	155	207	259	311	362
	85%	146	195	244	292	341
	90%	138	184	230	276	322
	95%	131	174	218	262	305
	100%	124	166	207	249	290

	Exit Cap				
	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	9,0%
Aluguel/m²					
130	31.222	26.019	22.302	19.514	17.346
180	43.222	36.019	30.873	27.014	24.012
230	55.222	46.019	39.444	34.514	30.679
280	67.222	56.019	48.016	42.014	37.346
330	79.222	66.019	56.587	49.514	44.012

Fonte: VBI Real Estate (GESTOR)

Tanto os indicadores macroeconômicos quanto os números setoriais demonstravam o momento favorável do ciclo imobiliário. O mercado imobiliário se desenvolve em ciclos e a maturação dos investimentos costuma acontecer no médio e longo prazo. Portanto, identificar no momento certo os sinais que antecedem o início de um novo ciclo de expansão é fundamental para impulsionar as taxas de retorno. Uma das formas de analisar estes ciclos de forma visual foi desenvolvida pela tradicional consultoria JLL (“Jones Lang Lasalle”), através do chamado “Relógio Imobiliário”. Na imagem a seguir, a apresenta sua visão para o mercado imobiliário para os próximos anos:

Gráfico 12: Dinâmica de Ciclos Imobiliários



Fonte: Relatório JLL de agosto 2018 e Relatório CBRE do 4T19.

A observação do momento do mercado imobiliário tem grande relevância para entender o comportamento microeconômico do setor. Na crise anterior de 2015-2016 com registro de PIB negativo, tendo como respaldo o Gráfico 14, o mercado de lajes corporativas apresentava um alto número de entrega de novos estoques bem como alto nível de vacância. Ou seja, encontrávamos no pico do ciclo imobiliário potencializando a correção do mercado.

Diferentemente, hoje vivemos o ponto de retomada do setor com baixa entrega de estoque para os próximos anos e níveis de ocupação elevados nas principais regiões comerciais da cidade de São Paulo.

Assim, o ambiente ao qual caminhávamos no momento imediatamente anterior ao impacto econômico financeiro da Covid-19 indicavam forte crescimento para o setor com respaldo nos macro indicadores econômicos. Até meados de março 2020 tínhamos um mercado em ascensão e com elevado grau de confiança.

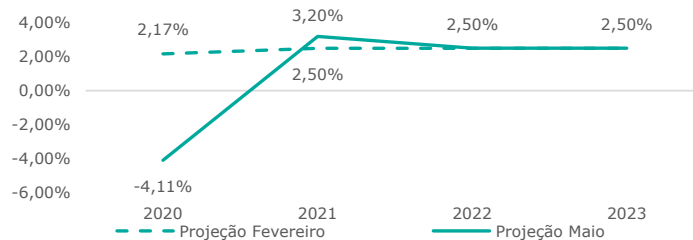
Reflexo da Pandemia

Ao final do ano de 2019 foi registrado em Wuhan na China o primeiro caso da COVID-19, uma doença respiratória aguda causada pelo coronavírus da síndrome respiratória grave 2 (SARS-CoV-2). Contudo, somente em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o surto com uma pandemia. É também neste mês que os reflexos econômicos começam a ser sentidos.

O agravamento da disseminação do COVID-19 na Europa antecipou aos mercados os potenciais efeitos da chegada do vírus aos Estados Unidos e ao Brasil. Com isso, naturalmente as projeções de consumo, oferta de produtos, emprego e renda foram revisadas, trazendo impactos no mercado financeira, primeiro a antecipar os efeitos registrando a pior performance do IFIX desde sua criação.

Como reflexo, os governos, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomam atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública e econômica, sendo a principal medida o estado de quarentena e medidas de isolamento social. Tal medida de proteção impõe uma inevitável desaceleração no sistema produtivo revertendo a tendência do ano para o PIB.

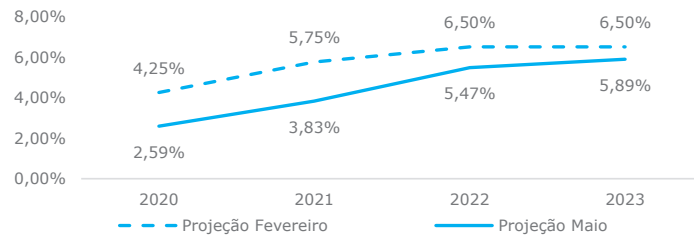
Gráfico 13: PIB (%)



Fonte: Banco Central do Brasil - projeção de Fevereiro refere-se ao Boletim Focus de 28/02/2020.
Projeção de Abril refere-se ao Boletim Focus de 11/05/2020.

De mesma forma, os Bancos Centrais de diversos países também assumem posição de liderança na adoção de medidas de estímulos as economias como resposta aos efeitos negativos imposto pelas medidas para conter a pandemia. A atuação na compra de títulos privados e públicos no mercado secundário, principalmente nas nações desenvolvidas, impuseram a curva de juros de referências para as mínimas. No Brasil também tivemos a atuação do Banco Central com, após a reunião no dia 6 de maio de 2020 do Comitê de Política Monetária (Copom), em reduzir a taxa básica de juros para a mínima histórica de 3% ao ano e se sustentando em patamares inferiores ao projetado para os próximos 4 anos do que havíamos observados anteriormente a pandemia. Também no mesmo período o congresso nacional aprovou o chamado a PEC do orçamento de guerra que autoriza o Banco Central a praticar a compra de títulos de empresas e do Governo Financeiro no mercado secundário, similar as políticas adotadas em países como EUA, Japão e União Europeia conhecido por *Quantative Easing*.

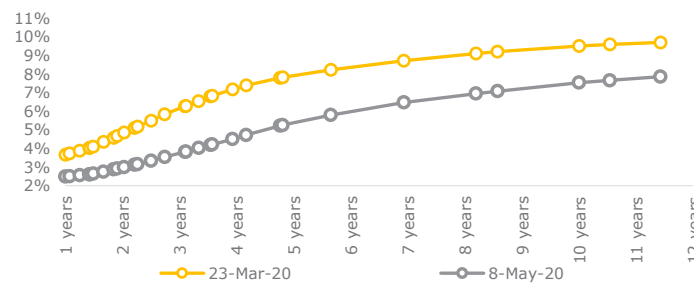
Gráfico 14: Taxa Básica de Juros (Selic)



Fonte: Banco Central do Brasil - projeção de Fevereiro refere-se ao Boletim Focus de 28/02/2020.
Projeção de Abril refere-se ao Boletim Focus de 11/05/2020.

Mesmo as taxas de longo prazo, que reagiram no pior momento de março para o mercado financeiro ampliando os prêmios oferecidos, apresentaram arrefecimento no momento subsequente voltando a patamares relativamente próximos ao momento anterior.

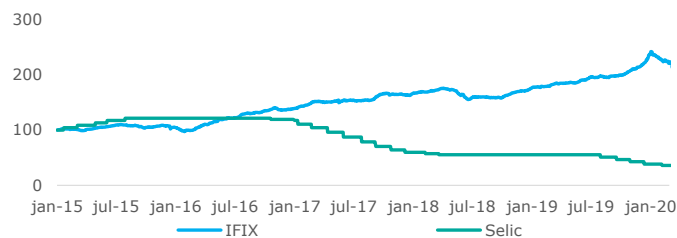
Gráfico 15: Taxa Básica de Juros de Longo Prazo



Fonte: Banco Central do Brasil - projeção de Fevereiro refere-se ao Boletim Focus de 28/02/2020.
Projeção de Abril refere-se ao Boletim Focus de 11/05/2020.

O impacto das taxas de juros tem grande representatividade no valor dos ativos. O mesmo pode ser observado pela correção negativa visto entre o retorno do IFIX com a taxa Selic.

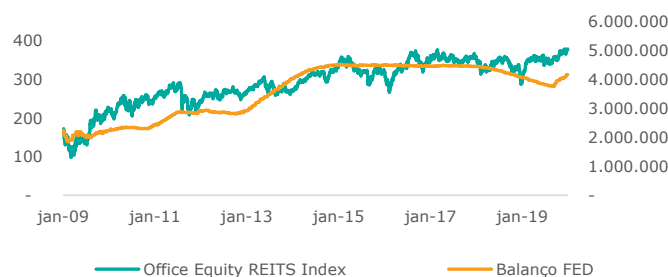
Gráfico 16: Correlação Negativa: Taxa Selic e Juros Futuros



Fonte: Bloomberg, B3

Além da correlação observada acima entre a taxa de juros de curto prazo e o IFIX, também podemos ver exemplos da aplicação pelos Bancos Centrais de países desenvolvidos do *Quantative Easing* na apreciação dos ativos ao longo do tempo. Nos EUA, desde que o FED (banco central americano) iniciou a compra dos ativos financeiros no mercado de forma mais ativa houve uma valorização do REITS (veículo de investimento similar aos FIs Brasileiros) de 9,4% ao ano.

Gráfico 17: Quantative Easing: Impacto no valor dos Ativos EUA



Do lado da economia real, a despeito das restrições impostas, o mês subsequente ao ponto de maior estresse do mercado vieram favoráveis as regiões mais destacadas e onde os ativos do fundo se encontram. Em abril de 2020 houve absorção líquida positiva de 12,7 mil metros quadrados no mercado de São Paulo para ativos AAA, mesmo com a entrega do edifício Seculum II (com área bruta locável de aproximadamente 12 mil metros quadrados) e redução na margem da vacância em 1pps na região da Faria Lima, que apresentou aumento no preço do aluguel de 4,8% com relação ao mês anterior. Os dados demonstram a resiliência dos ativos comerciais de alto padrão em localizações de destaque na cidade de São Paulo.

Figura 3: Transação TB Office

TB Office: Fundo vende seu único imóvel ao Safra por R\$ 1,055 bi e caminha para liquidação

Proposta pelo condomínio Tower Bridge Corporate foi a terceira; gestoras Hedge e Blue Macaw fizeram ofertas menores pelo ativo



Tower Bridge Corporate, São Paulo (Shutterstock)

- ✓ Com aproximadamente **56 mil m² de ABL**, o **TB Office está localizado na** região da **Marginal**;
- ✓ O prédio foi vendido antes da **pandemia** ao JS Real Estate **Multigestão** (JSRE11) por **1.055 milhões**, o que equivale a **R\$ 18.694/m²**.

Empreendimento	Tower Bridge Corporate
Vendedor	TB Office (TBOF11)
Localização	Av. Jornalista Roberto Marinho
Comprador	JS Real Estate Multigestão (JSRE11)
ABL	56.448 m²
Preço de Venda	R\$ 1.055 milhões
Preço de Venda / ABL	R\$ 18.694 m²

Fonte: [Infomoney](#), 10/12/2019 e Relatório mensal de Abril do TBOF11 disponibilizado no Fundos.net

Outro exemplo que reforça a percepção do GESTOR sobre a dinâmica atual do setor de lajes corporativas na cidade de São Paulo foi a transação concluída no mês de maio da aquisição da torre Diamond Tower, pertencente a Multiplan e vendida para o Fundo Imobiliário BC Fund por R\$ 22 mil por metro quadrado. Ao compararmos com uma transação similar de ativo com localização e especificações técnicas próximas, a compra do edifício TB Office pelo também fundo imobiliário JSRE ao final de 2019 por R\$ 19 mil o metro quadrado fica explícito que a crise não afetou a percepção de investidores institucionais sobre o momento de retomada do crescimento imobiliário.

Figura 4: Transação Diamond Tower

Multiplan anuncia venda de torre no complexo do MorumbiShopping para o BC Fund por R\$ 810 milhões

Ações da companhia reagem bem ao anúncio da venda da Diamond Tower ao fundo imobiliário do BTG Pactual

20 de maio de 2020 11:24 - atualizado às 18:50



- ✓ A **Diamond Tower**, pertence ao complexo Morumbi Corporate, **ligado ao Morumbi Shopping** localizado na região da Marginal,
- ✓ Com aproximadamente **37 mil m² de ABL**, o edifício é classificado como AAA e **foi vendido em Maio, durante a pandemia por R\$ 810 milhões** o que equivale a **R\$ 21.892/m²**

Empreendimento	Diamond Tower
Vendedor	Multiplan
Localização	Av. Chucris Zaidan
Comprador	BC Fund (BRCR11)
ABL (m²)	37.000 m²
Preço de Venda	R\$ 810 milhões
Preço de Venda / ABL (m²)	R\$ 21.892 m²

Fonte: Money Times, dia 20/05/2020.

Todavia, apesar dos aspectos macro e microeconômicos corroborarem com a percepção de crescimento do setor, o comportamento imposto as empresas pelo distanciamento sócias catalisaram tendências já presentes que impactam a forma de ocupação dos escritórios. Esse balanço de forças é composto por movimentos de diminuição da área ocupada bem como movimentos de aumento.

A adoção do teletrabalho (home office) de forma ampla pela maioria das empresas no momento crítico da pandemia fez com as mesmas, que antes podiam não ter a cultura dessa forma de trabalho, observarem sua aplicação. Apesar de ser uma prática já presente a mais de 10 anos, sua aceitação era restrita e muito dos gestores de empresas tendem em adotá-la em alguma medida ao final do processo de isolamento. Aliada ao conceito de teletrabalho, a demanda para lajes que conciliasse áreas de trabalho próximas a regiões residenciais e de lazer (*Work, Live and Play*) criaram demandas para regiões centrais e enfraqueceram outras regiões mais periféricas.

Na outra ponta, também visualizamos tendências que pressionam o aumento de área para os escritórios. Uma tendência já observada em outros países e já iniciada no Brasil era o desadensamento dos escritórios. As médias observadas na cidade de São Paulo em comparação as médias Americanas chegavam a mais de três vezes menos. Até hoje a recomendação para escritórios na cidade de São Paulo era de 5 a 8 metros quadrados por pessoa a depender do ramo de atividade, a média para os EUA fica em 194 pés quadrado (equivalente a 18m²) por pessoa. Com os novos protocolos exigidos em face ao Covid-19 ampliaram essa tendência aumentando a necessidade de espaço por funcionário. Na mesma linha a demanda de mais áreas de usos comuns como salas de reuniões individualizadas, áreas de interação e descontração, copas e cozinhas fazendo referências a ambientes mais caseiros e salas de reuniões individualizadas para conferências privadas e trabalhos isolados também geram mais pressão para o aumento. Por fim, a incorporação de serviços nos espaços de escritório, como aluguel de áreas para reuniões, academias e locais para trabalhos esporádicos também vinha acelerando esse processo.

Queda na área ocupada	Aumento da área ocupada
Home office Trabalho Remoto	Desadensamento
Work, Live and Play	Office as a Services
	Aumento das áreas comuns

As tendências do setor imobiliário, em especial para o setor de lajes corporativos, anteriores aos desdobramentos da pandemia no Brasil, bem como os reflexos observados e o comportamento dos agentes de mercado reforçam que o setor teve um desempenho correspondente ao ciclo de crescimento o que reforça a tese do GESTOR sobre o bom momento para a realização de investimento no mercado. Mesmo as alterações no perfil de ocupação devem se balancear entre forças de aumento de diminuição da área ocupada no médio prazo.

Como será a ocupação dos prédios de escritórios pós pandemia?

Queda na área ocupada



Home office | Trabalho Remoto:

Maior número de empresas e funcionários aderindo a prática

Work, Live and Play:

Regiões que atendam a demanda por moradia, trabalho e recreação

Aumento da área Ocupada

Desadensamento:

Até hoje o recomendado para escritórios em **São Paulo** era em média **5 a 8 m²** por pessoa. A média americana é de 194 pés quadrados, o que equivale a **18 m² por pessoa**.

Office as a Services:

Prestações de serviços no próprio prédio, como salões de beleza, lavanderia, academia, dentre outros.

Aumento das áreas comuns:

Áreas de copas

Maior número de adeptos a realizar refeições do próprio escritório

Salas de reuniões individualizadas

Conferência privadas e trabalhos isolados

Áreas de interação

Sala de desconpressão, sala de jogos e sala de reuniões com um perfil mais aconchegante

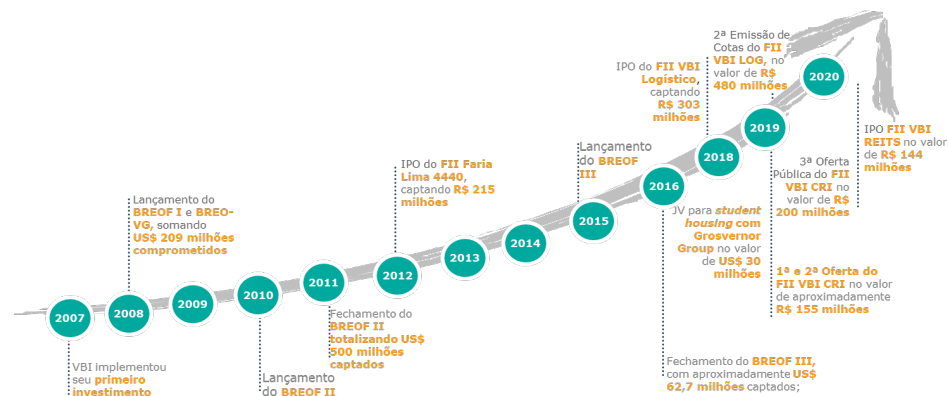


Fonte: VBI Real Estate, Cushman & Wakefield, JLL e SOPESP.

Sobre o Gestor

A VBI Real Estate é uma gestora de fundos de investimentos focada exclusivamente no mercado imobiliário brasileiro.

Figura 5: Linha do tempo VBI



Fundada em 2007, a empresa possui sob gestão aproximadamente R\$ 3,4 bilhões proveniente de investidores institucionais estrangeiros e locais, tais como fundos de pensão públicos e corporativos, seguradoras, *endowments*, fundações e fundos de fundos com foco no mercado imobiliário.

Figura 6: Segmentos de atuação



Fonte: VBI Real Estate

Seus investimentos estão divididos em diversos segmentos do setor imobiliário, como edifícios corporativos, residenciais, galpões logísticos, residência estudantil, shopping centers e crédito estruturado, com presença em 15 (quinze) estados brasileiros.

Tabela 3: Histórico da VBI Real Estate por setor

	Office	Logístico	Crédito Estruturado	Shoppings	Residencial*	Student Housing
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2019
Número de empreendimentos/ transações	5	7	23	3	23	3
Localização	SP, RJ	SP, RJ, MG	SP, PA, RN, TO, ES, BA, GO, TO	SP, RS	SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA	SP, RJ
ABI/Área privativa	90.268 m²	503.569 m²	N/A	78.747 m²	1.303.330 m²	16.817 m²
Capital investido/ estruturado	R\$ 556 milhões	R\$ 848 milhões	R\$ 1,2 bilhões	R\$ 309 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 135 milhões
Exemplos						

* Inclui Loteamento. Fonte: VBI Real Estate

No segmento de fundos imobiliários negociados na B3, a VBI Real Estate é gestora do FII VBI Logística (LBI11), do FII VBI CRI (CVBI11), FII VBI REITS (RVBI11) e consultora imobiliária do FII VBI Faria Lima 4440 (FVBI11). Somados, esses três fundos possuem valor de mercado⁵ de R\$ 1,5 bilhão.

⁵ Valor de mercado dos três fundos imobiliários mencionados em 03/03/2020 – Fonte: Bloomberg

Figura 7: Fundos Imobiliários Listados

			
FII FARIA LIMA 4440 - FVBI11¹	FII VBI LOGÍSTICO - LVBI11	FII VBI CRI - CVBI11	FII VBI REITs - RVBI11
Fundo listado na B3, com um único ativo, 50% do edifício Faria Lima 4440 desenvolvido pela VBI	Fundo listado na B3, constituído por portfólio de ativos logísticos performados em localização privilegiada	Fundo listado na B3, com alocação preponderante em CRI e outros títulos de crédito estruturado com lastro imobiliário	Fundo listado na B3, com alocação preponderante em Fundos Imobiliários e outros ativos com lastro imobiliário
Data de início: Julho 2012	Data de início: Novembro 2018	Data de início: Junho 2019	Data de início: Fevereiro 2020
PL em 31/03: R\$ 343,5 milhões	PL em 31/03: R\$ 775,2 milhões	PL em 31/03: R\$ 353,3 milhões	PL em 31/03 ² : R\$ 127,7 milhões

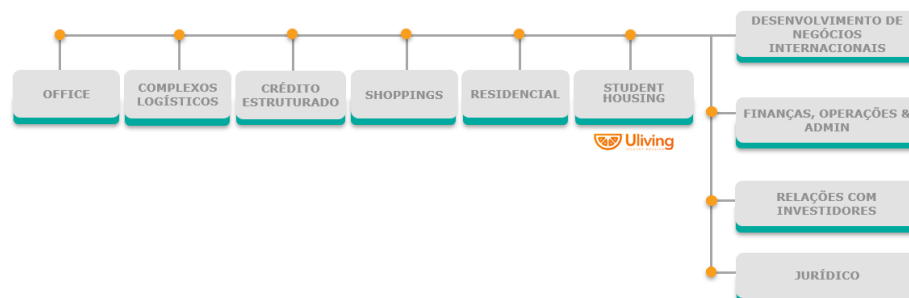
Compõe ainda como classe de investimentos geridos pela VBI fundos voltados para o *Private Equity*. Nesses estão estruturados 6 veículos com diferentes prazos e naturezas, mas todos sempre voltados para o setor de Real Estate no Brasil.

Figura 8: Fundos Imobiliários Listados

				
BREOF I, II & III	FII NOVA I	FII NOVA I	ULIVING FII	FII SBC
Programas de investimento com perfil oportunista e discricionário com mais de 30 projetos realizados nos diversos setores do mercado imobiliário brasileiro	Fundo de Investimento com objetivo de desenvolver 597 casas no formato build-to-suit para empresa nacional	Fundo de investimento com o objetivo de adquirir e desenvolver residências estudantis (<i>student housing</i>)	Fundo de investimento com o objetivo de adquirir e desenvolver galpão logístico no formato build-to-suit para empresa multinacional	
Vintage: 2008/2011/2016	2015	2019	2019	2019
Perfil do Investidor: Múltiplos Investidores Institucionais estrangeiro	Family-office nacional	Investidor institucional estrangeiro	Multi-family office nacional	

No tocante ao modelo de gestão, a VBI Real Estate se divide em áreas especializadas, com times integralmente dedicados e especializados em cada setor de atuação.

Figura 9: Estrutura Organizacional

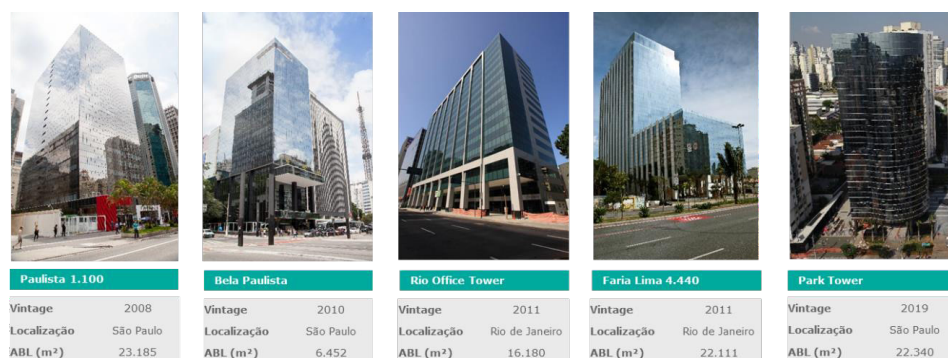


Este modelo especializado, na visão do GESTOR, será relevante na construção do portfólio do FII VBI PRIME PROPERTIES, pois permitirá que cada uma das áreas contribua com tecnicamente na

análise dos fundos e dos ativos imobiliários que o FUNDO venha a investir. Em resumo, o FII VBI PRIME PROPERTIES possuirá um time próprio e exclusivo de gestão que analisará potenciais investimentos com o suporte de cada área especializada da VBI Real Estate.

Para o setor de prédios comerciais a VBI desenvolveu 5 imóveis entre as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro entre os anos de 2008 a 2019 somando mais de 90.268 metros quadrados de área bruta locável.

Figura 10: Track Record no setor de escritórios



Metodologia para análise da viabilidade econômica financeira

A data do presente Estudo é 09 de junho de 2020. Tal como especificado no prospecto do fundo, o Estudo considerou a oferta inicial de R\$ 810.000.000,00. O quadro abaixo ilustra os principais números da oferta:

Valor da Emissão	R\$ 810.000.000
Custos da Oferta	R\$ 28.030.431
Ativos Imobiliários (incl. ITBI)	R\$ 773.036.272
Caixa	R\$ 8.933.297

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo FUNDO, líquidos dos Custos da Oferta, nos chamados “Ativos Alvos”, bem como nos chamados “Outros Ativos” – ambos definidos no regulamento deste FUNDO.

Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação, bem como as características dos contratos de locação vinculados aos ativos objetivados que, na visão do GESTOR, terá como prazo para concluir a aquisição de até 3 (três) meses após o anúncio de encerramento da distribuição da oferta.

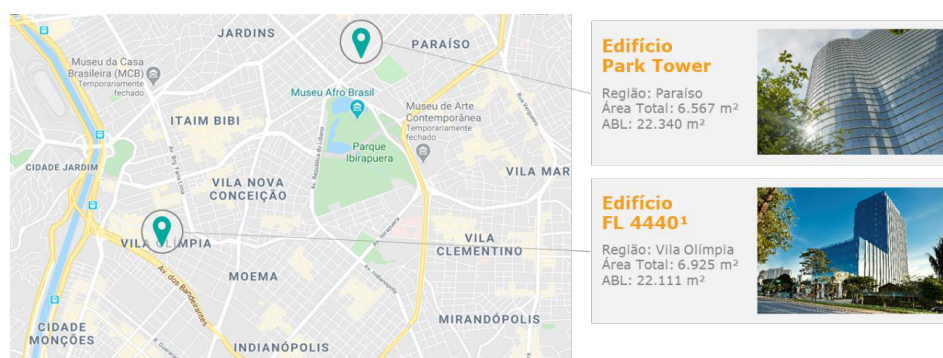
A simulação da expectativa de retorno apresentada nesse Estudo considera diferentes taxas de remuneração para os Outros Ativos e para os Ativos Imobiliários.

Para os Outros Ativos, o GESTOR, considerou que a remuneração se dará com base na taxa CDI. De acordo com o Relatório Focus do Banco Central de 5º de junho de 2020, a expectativa dos agentes de mercado é que a taxa em 2021 seja de 3,5%. Para fins deste Estudo, foi considerado que os Outros Ativos deverão ser remunerados à taxa de 95% da Taxa CDI, tendo como base uma perspectiva conservadora da taxa oferecida no mercado para investimentos com alta liquidez (E.g.: Fundos Referenciados DI). Sobre essa remuneração, o GESTOR, ainda considerou os efeitos da tributação de 22,5% sobre o resultado financeiro bruto, de acordo com a legislação vigente.

Ativos Alvo

Foi elaborado um fluxo de caixa de recebimento sob a premissa da aquisição dos dois ativos alvos que em conjunto constituirão aproximadamente 33.396m² de Área Bruta Locável (ABL), a saber:

Figura 11: Ativos Alvo



Ativo 1 – Edifício Faria Lima 4440

A fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com matrícula nº 180.302 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O preço a ser pago pela aquisição do Edifício Faria Lima 4440 é de R\$ 340.520.796,00 (trezentos e quarenta milhões, quinhentos e vinte mil e setecentos e noventa e seis reais), além dos custos diretamente relacionados à celebração da Escritura de Compra e Venda e transmissão do Imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, que serão de responsabilidade do Fundo.

A fração ideal de 50% do Edifício Faria Lima 4440 a ser adquirida pelo Fundo é, atualmente, de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII.

Figura 12: Ativo 1 – FL 4440 – Visão Geral



O Edifício Faria Lima 4440 é composto por 3 (três) subsolos de garagem, com 576 (quinhentas e setenta e seis) vagas de carros (mais 98 vagas de moto e 17 PNE), térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo.

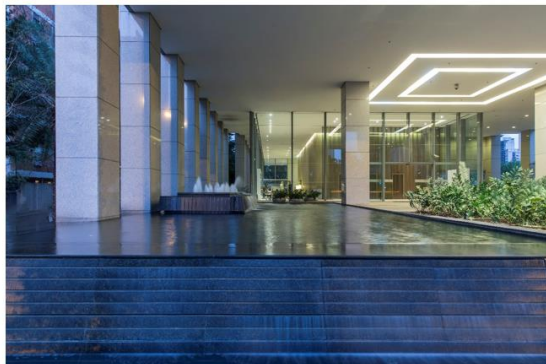
Figura 13: Ativo 1 – FL 4440 – Localização



Figura 14: Ativo 1 – FL 4440 – Especificação Técnicas I

Faria Lima 4.440

Certificação LEEDs.



Fonte: www.fl4440.com.br

-  **ILUMINAÇÃO SUSTENTÁVEL**
Luminárias fluorescentes de alto desempenho ou LED, alta eficiência energética e consequente redução no consumo de energia.
-  **USO CONSCIENTE DA ÁGUA**
Reuso de água de chuva para irrigação dos jardins e da água de lavatórios para descarga de bacias sanitárias e mictórios.
-  **RECICLAGEM**
Uso de materiais sustentáveis, regionais e certificados.
-  **PROJETOS DE ARBORIZAÇÃO**
Com lobby e jardins imponentes, propõe em seus detalhes uma leitura rústica aliada à sofisticação paisagística.
-  **ILUMINAÇÃO NATURAL**
Vidros reflexivos e espaços open spaces, que valorizam a iluminação natural do ambiente.

Figura 15: Ativo 1 – FL 4440 – Especificação Técnicas II

Faria Lima 4.440

-  **AR-CONDICIONADO**
Ar Condicionado 24h para CPD
Ar Condicionado Central tipo VAV
-  **GERADORES**
Geradores para 100% das áreas comuns e privativas
-  **BICICLETÁRIO**
Bicicletário no térreo
-  **CONSTRUÇÃO**
15 andares
Pé Direito livre de 2,80m e laje a laje de 4,20m



Fonte: www.fl4440.com.br

Ativo 2 – Park Tower

O Edifício Park Tower está localizado na avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 3.521, entre as avenidas Paulistas e Avenida Faria Lima, principais polos comerciais da cidade de São Paulo, o prédio apresenta 22.340 metros quadrados de área bruta locável (ABL) dividida em 13 andares com lajes 1.570 m² a 1.850 m².

O empreendimento foi desenvolvido pela VBI Real Estate com a finalização da construção em 2018, apresentando certificação LEED e classificação Triple A.

Figura 16: Ativo 2 – Park Tower – Visão Geral

Edifício Park Tower

- Empreendimento na região da Paulista, cercado de infraestrutura e serviços. Atualmente apresenta perfil misto, ou seja, tanto residencial quanto comercial.

O principal atrativo nos arredores: o Parque Ibirapuera está a menos de 10 minutos de caminhada.

Torre única com 13 pavimentos de lajes corporativas classificado como Triple A.

Data de Conclusão: 2018

Especificações Técnicas:

Área do Terreno: 6.567 m²

Área Bruta Locável (ABL): 22.340 m²

Quadro de Áreas: 1.850 m² e 1.570 m²



 Locatários:

Empreendimento 100% locado



Dentre os diferenciais comerciais, além das características técnicas, o edifício está a 600 metros do Parque Ibirapuera, contando com vista para este a partir do 3º andar. Atualmente encontra-se 100% alugado para a empresa Prevent Senior em um contrato com vencimento em 2033.

Figura 17: Ativo 2 – Park Tower – Localização

Edifício Park Tower

Localização: Paulista

- Próximo aos bairros de Pinheiros, Jardim Europa, Itaim Bibi, Paraíso e Bela Vista.
- Região movida pela valorização e tranquilidade.
- Fácil acesso pelas inúmeras linhas de ônibus, três linhas de metrô e uma de trem.

650m do Parque Ibirapuera

1km da Av. Paulista

1,4km da estação de metrô Brigadeiro

3km da Av. Brigadeiro Faria Lima

4km da Marginal Pinheiros

8km da Marginal Tietê

11km da Rod. Anchieta

13km da Rod. Presidente Dutra

Fonte: www.parktower.com.br

Figura 18: Ativo 2 – Park Tower – Especificação Técnicas I

Edifício Park Tower

Certificação LEEDs com vista panorâmica para o Parque Ibirapuera.

O posicionamento **"live, work and play"** atrai os diversos potenciais inquilinos de tecnologia e multinacionais.



Fonte: www.parktower.com.br

ILUMINAÇÃO SUSTENTÁVEL

Luminárias fluorescentes de alto desempenho ou LED, alta eficiência energética e consequente redução no consumo de energia.

USO CONSCIENTE DA ÁGUA

Reuso de água de chuva para irrigação dos jardins e da água de lavatórios para descarga de bacias sanitárias e mictórios.

RECICLAGEM

Uso de materiais sustentáveis, regionais e certificados.

PROJETOS DE ARBORIZAÇÃO

Mais de 200 espécies variadas de árvores e arbustos, auxiliando no micro clima da região.

ILUMINAÇÃO NATURAL

Vidros reflexivos e espaços open spaces, que valorizam a iluminação natural do ambiente.

Figura 19: Ativo 2 – Park Tower – Especificação Técnicas II

Edifício Park Tower

O edifício foi **100% locado** (core and shell) para um locatário **após apenas 90 dias de conclusão da construção**.



AR-CONDICIONADO

Do tipo VRF, de expansão direta com volume de fluido refrigerante variável.

GERADORES

Capacidade para 100% das cargas privativas e comuns, com possibilidade de geração em horário de ponta. Área disponível para instalação de geradores privativos.

BICICLETÁRIO

O projeto do Park Tower inclui um bicicletário, motivando a diminuição da emissão de poluentes.

DECORAÇÃO SOFISTICADA

Elaborada por Patrícia Anastasiadis, com materiais importados da Itália e Alemanha.

Com base nas informações públicas referente ao Ativo 1, bem como os dados de mercados coletado pelo GESTOR sobre os valores de locação dos edifícios Triple A da cidade de São Paulo construiu-se uma projeção de receita com base dos aluguéis vigentes do Ativo 1 e Ativo 2.

Contratos de Locação

Com base em cada contrato de locação firmado entre locatários e o específico prédio foi projetado o fluxo de recebimento, revisionais e vencimentos. De acordo com essas datas foram

projetados o aluguel base de mercado e a respectiva taxa de crescimento implícita para o médio prazo. Para tanto tivemos:

Região da Faria Lima (Ativo 1)	Região Jardins/Paulista (Ativo 2)
Valor de Mercado: R\$ 145,0/m	Valor de Mercado: R\$ 130,0/m ²
Crescimento Real: 3% ao ano.	Crescimento Real: 0% ao ano.

Gráfico 18: Locatário por Setor (% da área ocupada)

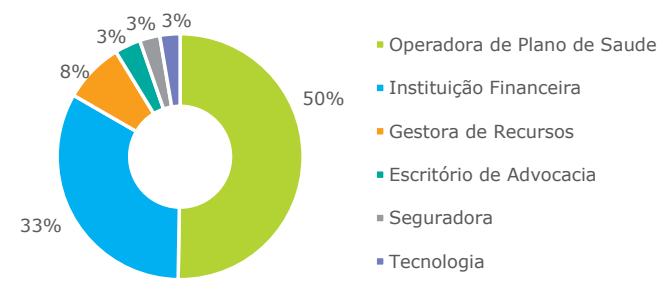


Gráfico 19: Cronograma de Vencimento (% da receita)

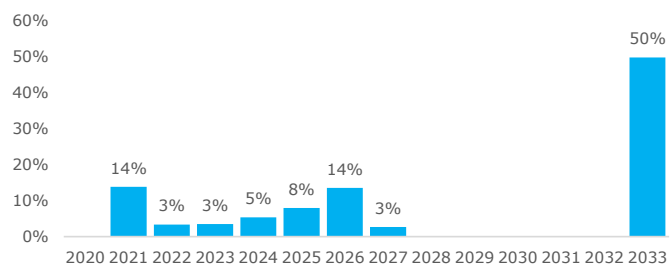
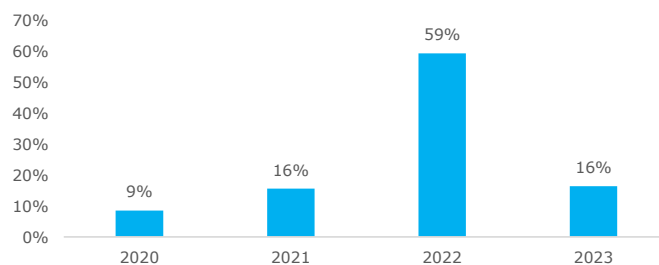


Gráfico 20: Cronograma de Revisional (% da receita)



Custos de Aquisição

Para os Ativos 1 e 2 foram projetados custos de aquisição referentes ao pagamento de ITBI (3% sobre o valor de aquisição) e custo de registros tais como cartório.

Região da Faria Lima (Ativo 1)	Região Jardins/Paulista (Ativo 2)
Valor de Aquisição: R\$ 340.520.652	Valor de Aquisição: R\$ 410.000.000
ITBI: R\$ 10.215.620	ITBI: R\$ 12.300.000

Crescimento de inflação

A inflação projetada para a correção dos contratos de aluguéis durante o período projetado de 10 anos para o estudo foi de 3,50% ao ano. Utilizou-se como referência a meta de inflação medida pelo IPCA definida pelo Conselho Monetário Nacional para 2022 divulgado na resolução do Banco Central nº 4.582, de 29 de junho de 2017.

Taxa de Administração

O Fundo pagará uma Taxa de Administração, a qual corresponderá à soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO (“Base de Cálculo da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração”, respectivamente), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO:

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	0,20%
De R\$ 200.000.000,00 até R\$ 400.000.000,00	0,15%
De R\$ 400.000.000,00 até 800.000.000,00	0,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,10%

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, a ser pago à Gestora, nos termos do artigo 28, correspondente ao percentual de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO.

(c) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do FUNDO:

Patrimônio Líquido	Taxa
De R\$ 200.000.000,00 até 800.000.000,00	0,05%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,025%

Despesas da Oferta

Valor total de captação na 1ª emissão de R\$ 810 milhões (“Oferta”) com um total de despesas de captação de R\$ 28,0 milhões ou de 3,5% sobre o valor total de captação.

Resultados Obtidos

Consideradas as premissas acima em um modelo financeiro de 10 (dez) anos, o Estudo de Viabilidade resultou em uma taxa de retorno nominal (TIR) de 11,0% ao ano. Para tanto considerou-se como premissa para encerramento do fundo a venda das cotas com um valor implícito de *cap rate* de 5,5%, gerando ganho de capital tributável calculado com uma taxa de imposto sobre ganho de capital de 20%.

A referida taxa de retorno foi alcançada pelo método da TIR (Taxa Interna de Retorno), e considerou os rendimentos distribuídos ao cotista pelo FUNDO ao longo dos 120 (cento e vinte) meses projetados, bem como o valor da cota patrimonial do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES ao final do referido prazo. Entretanto, o prazo do Estudo tem finalidade apenas de delimitar um horizonte de retorno. O prazo do fundo é indeterminado.

Após 12 meses de operação do fundo, conforme detalhado no Gráfico 23 abaixo, projeta-se que o fundo distribua R\$ 0,58 centavos por cota, representando 7,0% (sete) de *dividend yield* em relação ao preço de emissão da oferta (R\$ 100,00/cota), com uma média ao longo desse período de R\$ 0,55 centavos por cota representando 6,6% (seis virgula seis).

Gráfico 21: Projeção do retorno percentual sobre cota da emissão

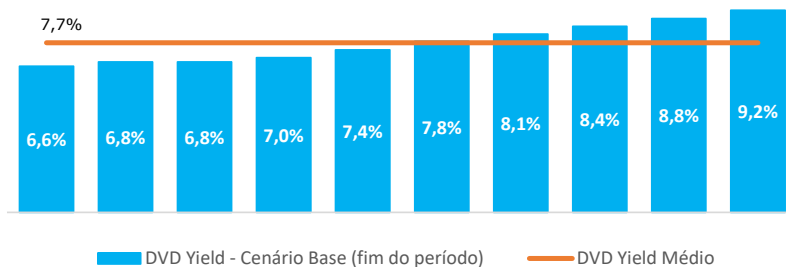


Tabela 4: Projeção de Fluxo de Caixa

Projeção de Resultados (R\$ milhões)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas Operacionais	54,9	59,1	61,1	62,7	65,2	68,2	71,2	74,0	76,8	79,8
FL 4440	18,7	20,5	21,8	22,8	23,8	25,3	26,7	27,7	28,8	30,0
Park Tower	36,2	38,6	39,2	39,9	41,4	42,9	44,6	46,2	48,0	49,8
Despesas Recorrentes	(1,3)	(5,1)	(7,4)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)
Taxa de Administração	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)
Taxa de Gestão	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)
Desconto na Taxa de Gestão	6,3	2,5	0,2	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Resultado Operacional	53,6	54,0	53,7	55,1	57,6	60,6	63,6	66,4	69,2	72,2
Receita Financeira	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Imposto sobre Receita Financeira	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Distribuição aos Cotistas	54,0	54,4	54,1	55,5	57,9	61,0	64,0	66,8	69,6	72,6
Viabilidade de Longo Prazo	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Aporte de Capita	(810,0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	54,0	54,4	54,1	55,5	57,9	61,0	64,0	66,8	69,6	72,6
Venda dos Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.242,8
Despesas de Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,1)
Fluxo de Caixa Livre Para Acionistas	(756,0)	54,4	54,1	55,5	57,9	61,0	64,0	66,8	69,6	1.284,3
TIR (Estimada)	11%									

Abaixo listamos o quadro resumo com as principais premissas adotadas no modelo econômico financeiro para o prazo do estudo.

Tabela 5: Resumo das Premissas

Quadro Geral de Premissas	
Premissas Gerais	
Inflação	Segundo Boletim Focos de 30/04/20 foi considerado inflação de longo prazo a 3,5% ao ano
CDI	Segundo Boletim Focos de 30/04/20 foi considerado para aplicação financeira de 5,75% ao ano
Rendimento Financeiro	Premissa de rendimento de 98% do CDI
Imposto sobre Receita Financeira	Aplicou-se alíquota de 22,5% sobre rendimento financeiros
Receitas	
Aquisições	Como cenário base foi modelado a aquisição dos ativos em 30 dias após a liquidação da oferta
Distribuição de Rendimentos	Considerou-se a primeira distribuição no mês subsequente a aquisição dos ativos
FL 4.440 - Premissas de Receita	
Revisionais	Segundo os contratos vigentes com ajustes seguindo as premissas de Aluguel base de Mercado, Crescimento e Inflação
Aluguel base de Mercado	Adotou-se como aluguel atual de mercado R\$ 145/m²
Crescimento	Taxa de crescimento sobre Aluguel base de 3% ao ano
Park Tower - Premissas de Receita	
Revisionais	Segundo os contratos vigentes com ajustes seguindo as premissas de Aluguel base de Mercado, Crescimento e Inflação
Aluguel base de Mercado	Adotou-se como aluguel atual de mercado R\$ 130/m²
Crescimento	Taxa de crescimento real sobre Aluguel 0% ao ano
Despesas	
Taxa de Administração	Taxa de Administração e Escrituração de 0,125% sobre Patrimonio Líquido
Taxa de Gestão	Taxa de Gestão de 0,80% sobre Patrimonio Líquido
Desconto na Taxa de Gestão	Aplicou-se desconto de 100% da taxa de gestão no 1º ano e 40% no 2º ano
Perpetuidade	
Cap Rate	Para o cálculo do cap rate do ano 10 considerou-se o Yield da NTN-B 2035 (cotação do dia 08/05/20) + prêmio de 150 pps
Comissão de Venda	Considerou-se 2% sobre valor de venda do ativo
Despesas Legais	Considerou-se 0,5% sobre valor de venda do ativo

Análise de Sensibilidade

Apesar de acreditarmos que adotamos premissas conservadoras e, portanto, parâmetros bem alinhados, a fim de proporcionar ao investidor maior clareza sobre a resiliência e possíveis variações dos retornos do Fundo VBI Prime Properties, o GESTOR elaborou dois cenários sobre os resultados do Fundo. Assumindo, de modo geral, as premissas listadas na Tabela 5, realizamos variações nos parâmetros de maior sensibilidade para os retornos econômicos com o objetivo de testarmos o retorno recorrente para o investidor, ou seja, qual seria o *dividend yield* anual.

São eles:

Cenário Estressado

Neste cenário consideramos que não haverá nenhum crescimento real no valor de mercado das regiões. Além disso aplicamos uma vacância financeira de 10% em ambos os ativos (novamente aqui fazendo o *disclaimer* que tal vacância não encontra suporte nos contratos uma vez que

existe aplicação de multas e outras restrições contratuais que não estão sendo consideradas a título desse estudo).

Assim tivemos as seguintes alterações nas premissas básicas:

Aluguel de Mercado	Cenário Base	Cenário de Estresse
FL4440 (desconto de 10% sobre últimas transações)	145 R\$/m²	145 R\$/m²
Park Tower	130 R\$/m²	130 R\$/m²
Taxa de Crescimento Anual		
FL4440	3,0%	0,0%
Park Tower	2,5%	0,0%
Vacância de Longo Prazo		
FL4440	2%	10%
Park Tower	2%	10%

Os resultados obtidos foram:

Gráfico 22: Projeção do retorno percentual sobre cota da emissão – Cenário Estressado

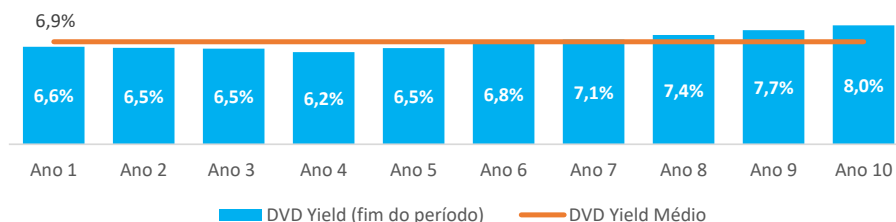


Tabela 6: Projeção de Fluxo de Caixa – Cenário Estressado

Projeção de Resultados (R\$ milhões)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas Operacionais	54,8	57,3	58,4	56,8	58,6	60,9	63,3	65,7	68,3	70,9
FL 4440	18,6	18,7	19,2	19,9	20,7	21,5	22,4	23,3	24,2	25,2
Park Tower	36,2	38,6	39,2	36,9	38,0	39,4	40,9	42,4	44,0	45,7
Despesas Recorrentes	(1,3)	(5,1)	(7,4)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)
Taxa de Administração	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)
Taxa de Gestão	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)
Desconto na Taxa de Gestão	6,3	2,5	0,2	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Resultado Operacional	53,5	52,2	51,0	49,2	51,0	53,3	55,7	58,1	60,6	63,3
Receita Financeira	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Imposto sobre Receita Financeira	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Distribuição aos Cotistas	53,9	52,6	51,4	49,6	51,4	53,7	56,1	58,5	61,0	63,7
Viabilidade de Longo Prazo	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Aporte de Capital	(810)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	54	53	51	50	51	54	56	59	61	64
Venda dos Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.090
Despesas de Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)
Fluxo de Caixa Livre Para Acionistas	(756)	53	51	50	51	54	56	59	61	1.126
TIR (Estimada)	9%									

Cenário Pré - Covid

Da mesma forma que estressamos os resultados, como demonstrado na sessão anterior desenvolvemos o exercício de aplicação das premissas que acreditamos no âmbito de mercado

ao final de fevereiro de 2020. As premissas aqui adotadas ainda estão condizentes com as transações observadas no mercado no momento de elaboração desse estudo, e passíveis de serem observadas nos relatórios de mercado das diversas empresas de pesquisas. Por tanto o cenário aqui presente não visa criar condições não verificáveis e sim demonstrar qual seria os resultados para o investidor no caso em que elas permaneçam.

Seguindo a mesma metodologia aplicado no cenário anterior, apresentamos abaixo quadro de variação nos parâmetros e o reflexo nos resultados.

Aluguel de Mercado	Cenário Base	Cenário de Estresse
FL4440 (valor de mercado)	145 R\$/m²	160 R\$/m²
Park Tower	130 R\$/m²	145 R\$/m²
Taxa de Crescimento Anual		
FL4440	3,0%	5,0%
Park Tower	2,5%	2,5%
Vacância de Longo Prazo		
FL4440	2%	2%
Park Tower	2%	2%

Os resultados obtidos foram:

Gráfico 23: Projeção do retorno percentual sobre cota da emissão – Cenário Pré Covid

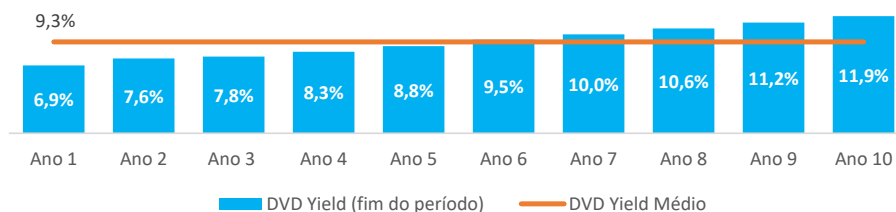


Tabela 7: Projeção de Fluxo de Caixa – Cenário Pré Covid

Projeção de Resultados (R\$ milhões)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas Operacionais	55,8	62,8	68,0	71,8	75,9	81,0	86,1	90,7	95,5	100,6
FL 4440	19,2	21,8	23,8	25,8	27,2	29,3	31,2	32,4	33,7	35,1
Park Tower	36,6	41,0	44,2	46,0	48,8	51,7	54,9	58,2	61,7	65,5
Despesas Recorrentes	(1,3)	(5,1)	(7,4)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)	(7,6)
Taxa de Administração	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)
Taxa de Gestão	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)	(6,3)
Desconto na Taxa de Gestão	6,3	2,5	0,2	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Resultado Operacional	54,4	57,7	60,6	64,2	68,3	73,4	78,5	83,0	87,9	93,0
Receita Financeira	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Imposto sobre Receita Financeira	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Distribuição aos Cotistas	54,8	58,1	61,0	64,6	68,7	73,8	78,9	83,4	88,3	93,4
Viabilidade de Longo Prazo	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Aporte de Capital	(810)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	55	58	61	65	69	74	79	83	88	93
Venda dos Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.615
Despesas de Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)
Fluxo de Caixa Livre Para Acionistas	(755)	58	61	65	69	74	79	83	88	1.668
TIR (Estimada)	14%									

Cenário Base versus demais cenários

Por fim, para maior visibilidade nas diferenças entre os cenários apresentados e as projeções que servem de base para o estudo de viabilidade de Fundo VBI Prime Properties, consolidamos os retornos de cada cenários frente ao nosso cenário base.

Gráfico 24: Comparação Cenário Base vs Cenário Estressado

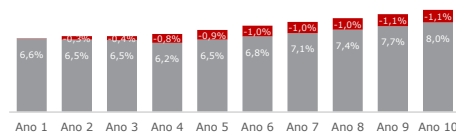
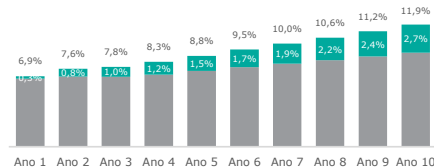
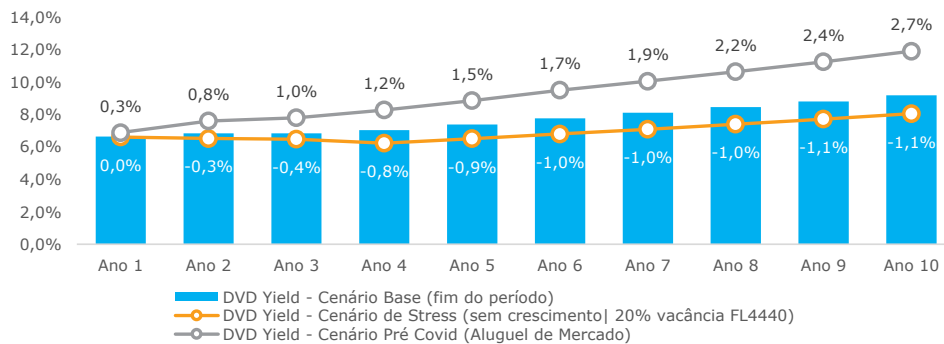


Gráfico 25: Comparação Cenário Base vs Cenário Pré Covid



É possível com base nas diferenças entre os *dividend yields* de cada cenário demonstrar qual o *spread*, ou seja, diferença entre retorno em cada uma das sensibilidade, sempre em comparação com nossa projeção original. Abaixo vemos o gráfico que demonstra tal análise. As linhas representam os retornos dos cenários de sensibilidade e temos evidenciado o spread sobre o cenário base.

Gráfico 26: Comparação Cenário Base vs Cenário Estressado vs Cenário Pré Covid (spread sobre cenário base)

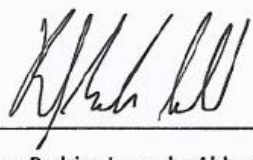


É imperativo reforçar que o Estudo não representa promessa ou garantia de rendimento futuro predeterminado, tendo sido elaborado com base em dados do passado e estimativas de terceiros. Mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade estimada será obtida.

A estratégia do GESTOR para gerar o resultado estimado acima está apoiada na análise fundamentalista do mercado imobiliário, que focará na aquisição de fundos imobiliários que estejam, na visão do GESTOR, mal precificados ou com potencial de valorização. O entendimento da qualidade dos ativos, oferta e demanda de mercado, concorrência, potenciais inquilinos e estrutura jurídica dos contratos de cada fundo é uma das vantagens competitivas do GESTOR, cuja expertise é integralmente construída no mercado imobiliário.

São Paulo, 09 de Junho de 2020

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

 _____ Por: Sérgio Lemos de Magalhães Cargo: Diretor CPF 224 618 888-17	 _____ Por: Rodrigo Lacombe Abbud Cargo: Diretor CPF 265 714 598-17

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO, DESDE QUE SANADAS QUAISQUER LIMITAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSE POR APROVAÇÃO EM EVENTUAL ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO FUNDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

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.

ANEXOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE

Anexo I

Comparativo Fundos Imobiliários Listados

Fundo	Região	Ticker	Máximo 2020		Estresse - Covid		Atual	
			Preço Máx.	Yield LTM	Preço Min.	Yield LTM	Preço Atual (10/6)	Yield LTM
Cyrela Thera Corporate	Berrini	THRA11	158	4,65%	108	6,83%	131	5,63%
CSHG Prime Office	Itaim	HGPO11	230	4,47%	168	6,13%	207	4,99%
Vila Olímpia Corporate	Vila Olímpia	VLOL11	125	4,36%	85	6,40%	105	5,18%
The One	Vila Olímpia	ONEF11	205	3,83%	126	6,22%	146	5,39%
Média				4,33%		6,40%		5,30%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

- Laudo de Avaliação do Edifício Faria Lima 4440

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA

FINALIDADE: Fins de aquisição do ativo em oferta pública

PROPRIEDADE: Edifício Faria Lima 4440 / Escritório (prédio) localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi - São Paulo/SP

DATA: 25 de maio de 2020



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 25 de maio de 2020.

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.
At. Sr. Sérgio Magalhães
Rua Funchal, 418
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Edifício Faria Lima 4440 / Escritório (prédio) localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi - São Paulo/SP

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda do imóvel em referência, para fins de aquisição do ativo em oferta pública.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 59 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Edifício Faria Lima 4440, Escritório (prédio) localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440 - Itaim Bibi, São Paulo/SP.

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA
At.: Sr. Sérgio Magalhães
Rua Funchal, 418.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valores para o imóvel, na data de 25 de maio de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

EDIFÍCIO FÁRIA LIMA 4440
Área: 22.111,73 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado para venda	R\$ 686.226.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Seis Milhões, Duzentos e Vinte e Seis Mil Reais)	R\$ 31.034,46

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA
At.: Sr. Sérgio Magalhães
Rua Funchal, 418.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Dhiego Silva
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Santos
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

P/ Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered
Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
Cushman & Wakefield, América do Sul



Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste de edifício comercial FL 4440, o qual é composto por 3 subsolos de garagem, com 576 vagas de estacionamento, térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Edifício Faria Lima 4440
Endereço	Avenida Brigadeiro Faria Lima - 4440, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	27/05/2020
Data do valor	27/05/2020
Data da inspeção	30/12/1899 00:00:00
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para locação
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de renegociação de contrato
Metodologias	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP 20-66032-900271

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

Número de contribuinte	299.135.0029-8
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440
Matrícula	Registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis sob o nº 180302
Outros documentos recebidos	Quadro de Áreas

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	Edifício comercial FL 4.440, o qual é composto por 3 subsolos de garagem, com 576 vagas de carros, térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	6.924,93 m²	Área total de APP	0,00 m²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	N/I	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

CONSTRUÇÕES

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	576,00
Tipo de estacionamento	Subsolo
Área BOMA (m²)	22.111,73

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
BOMA	22.111,73	Quadro de áreas

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	ZM - Zona Mista
Coefficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O imóvel se encontra na Faria Lima, um dos principais centros financeiros de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios, em sua maioria voltados para multiusuários.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dada as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

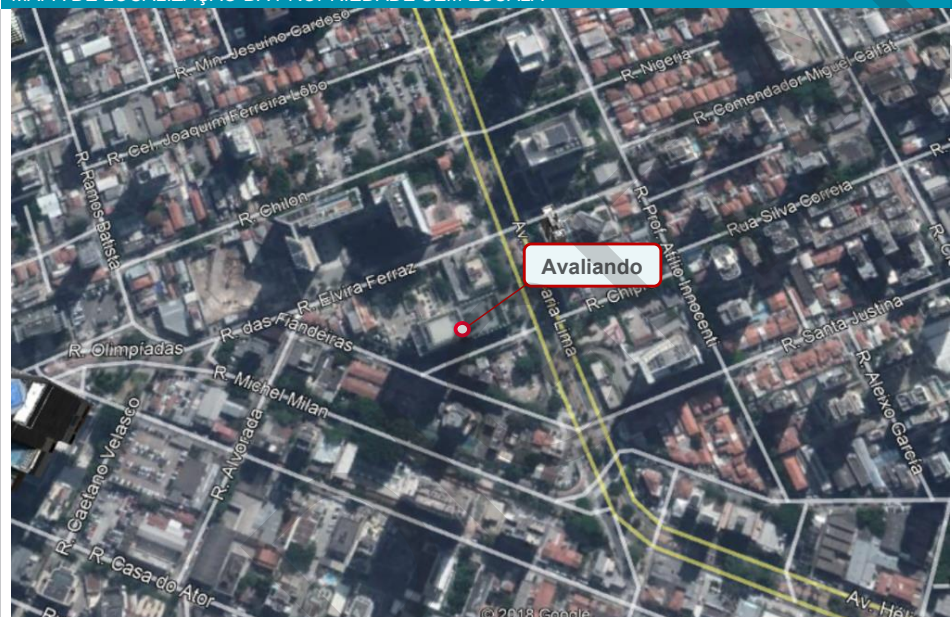
CONCLUSÃO DE VALORES

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

Valor de mercado para venda	R\$ 686.226.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Seis Milhões, Duzentos e Vinte e Seis Mil Reais)	R\$/m² 31.034,46

Mapa e fotos da propriedade em estudo

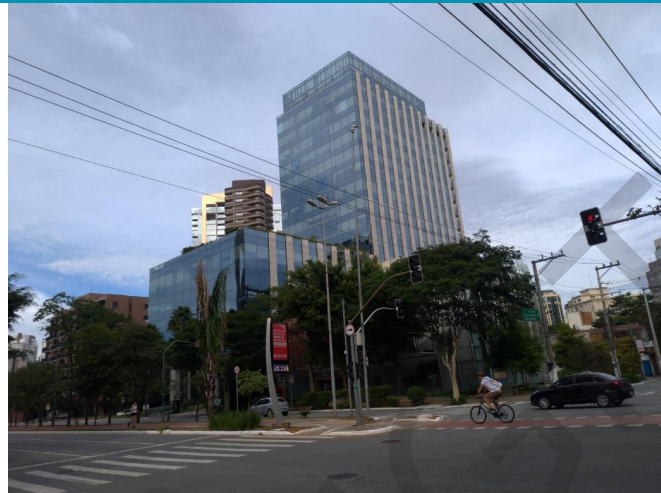
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

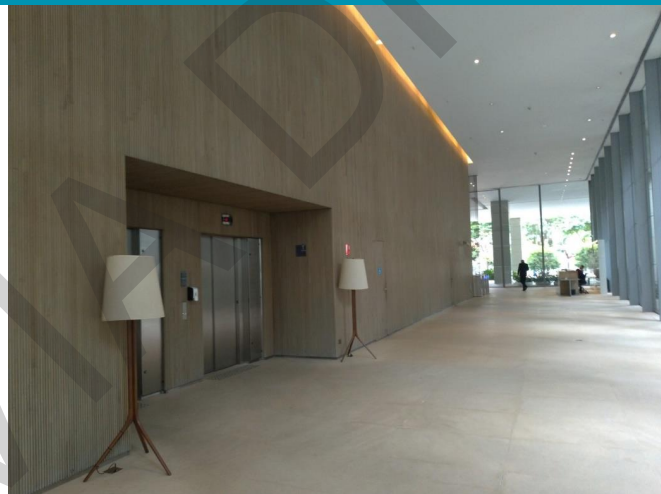


FACHADA DO EDIFÍCIO



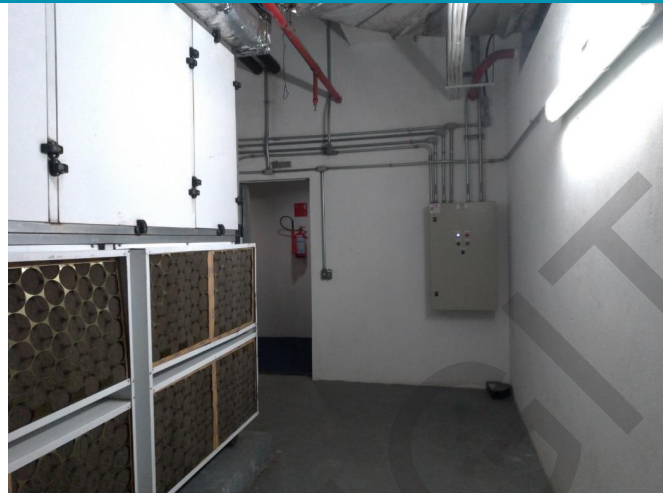
Fonte: Cushman & Wakefield

HALL DOS ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA TECNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

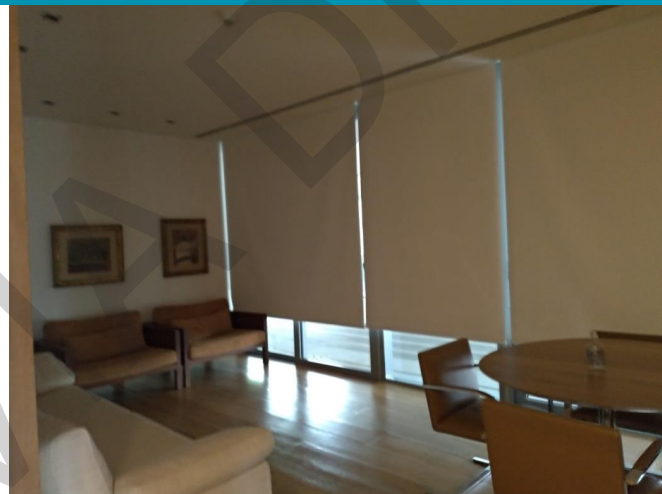


HELIPONTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield



ÁREA DE ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

SUBSOLO



Fonte: Cushman & Wakefield

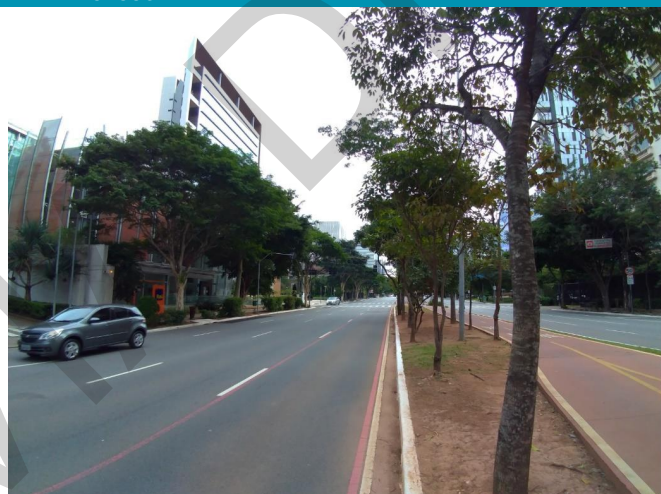


VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield



Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	5
INTRODUÇÃO	5
CENÁRIO ECONÔMICO	6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	11
ASPECTOS GERAIS	11
A CIRCUNVIZINHANÇA	11
USOS PRÓXIMOS E ADJACENTES	12
ACESSO	12
CONCLUSÃO	12
MERCADO	13
FARIA LIMA	16
ESTOQUE	17
HISTÓRICO DE ENTREGAS RECENTES	19
VACÂNCIA	20
ABSORÇÃO BRUTA	23
PREÇOS PEDIDOS	24
AUMENTO NO PREÇO PEDIDO	24



CONCLUSÃO	25
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	26
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	26
QUADRO DE ÁREAS	30
ZONEAMENTO	31
CONCLUSÃO	32
AVALIAÇÃO	33
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	33
METODOLOGIA	33
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	37
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	44
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	54
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	55
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	56
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	59
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A



Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o escritório (prédio), localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição do ativo em oferta pública.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 25 de maio de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 13 de maio de 2020.



Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso a data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Edifício Faria Lima 4440 e está situada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi - São Paulo/SP.

A propriedade em estudo localiza-se da região Faria Lima, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos prédios de escritórios e comércio de âmbito local. Podemos destacar como principais pontos o Parque do Povo, Shopping Iguatemi e Hotel Unique.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 900 m do Shopping Vila Olímpia;
- 1,5 km da Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros);
- 1,5 km da Estação Vila Olímpia da CPTM - Linha Esmeralda;
- 3,0 km do Shopping Iguatemi;
- 5,0 km da Estação Faria Lima de Metrô - Linha Amarela; e
- 9,4 km do Aeroporto de Congonhas.



Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA	
EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440	
Número do registro	180.302
Cartório	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Data da matrícula	11/01/2019
Endereço do imóvel	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440
Proprietário	Maps Faria Lima One Investimentos Imobiliários Ltda // BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
Área construída (m²)	38.422,87
Área total de terreno (m²)	6.924,93
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

**IPTU****EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440**

Número de contribuinte	299.135.0029-8
Prefeitura	Prefeitura de São Paulo
Ano base do documento em referência	2020
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440
Endereço do imóvel	Avenida Faria Lima, 4440
Área construída (m²)	38.423,00
Área total de terreno (m²)	6.925,00
Valor do imposto a pagar (R\$)	4.296.979,10

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS**EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440**

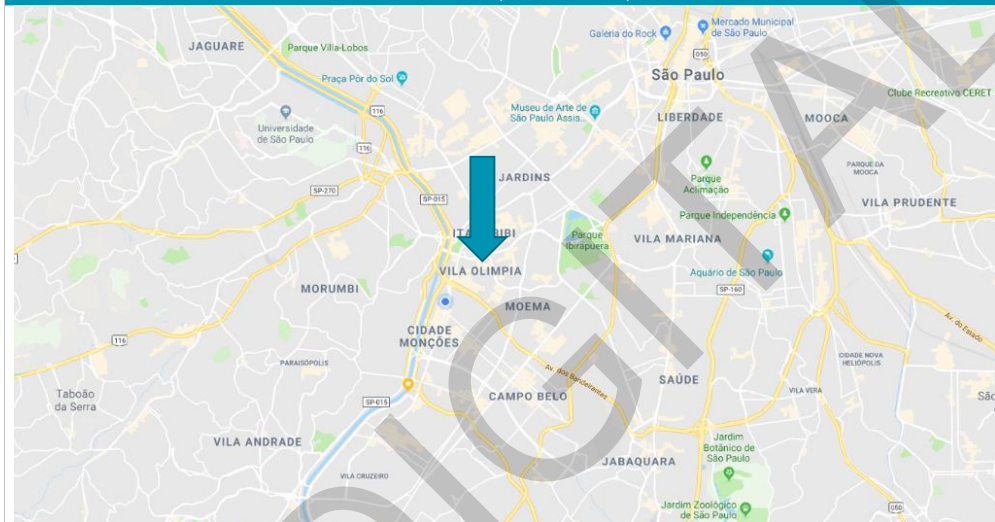
Outros documentos recebidos	Quadro de áreas e receitas extras

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região da Itaim Bibi e região metropolitana da Grande São Paulo.



Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

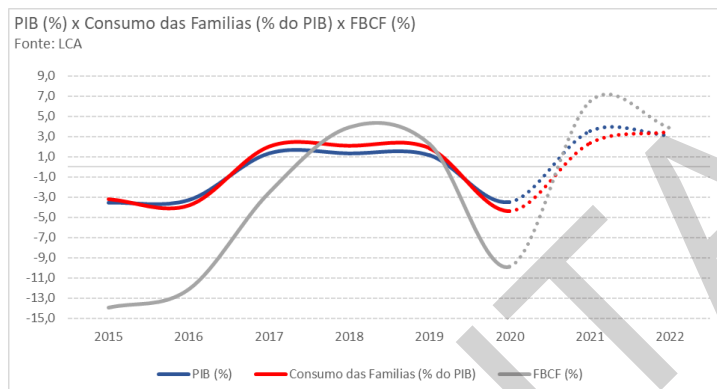
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômica que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

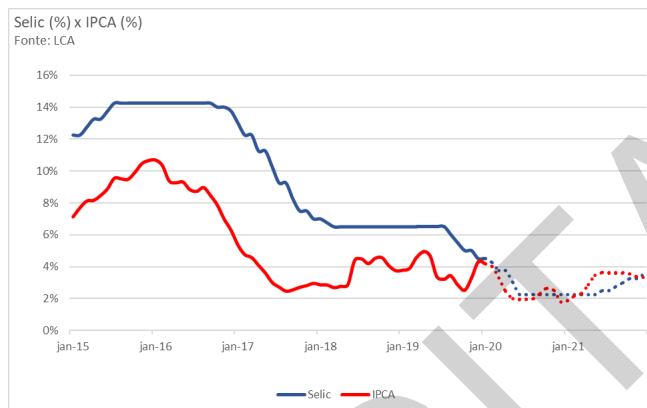
Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

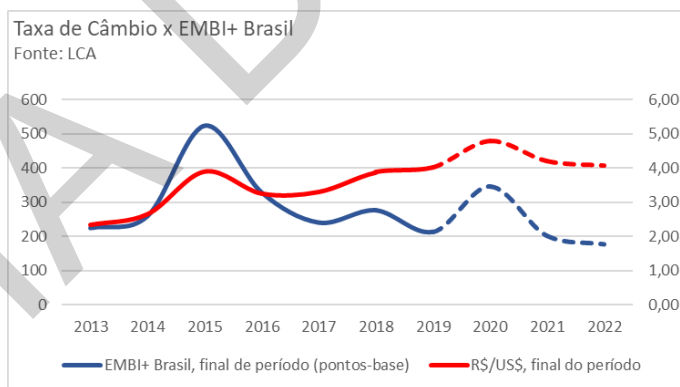
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 3% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).

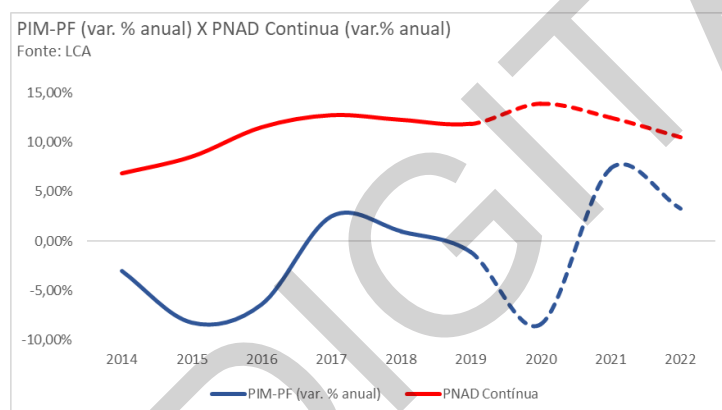




Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.





Projeções para a economia brasileira

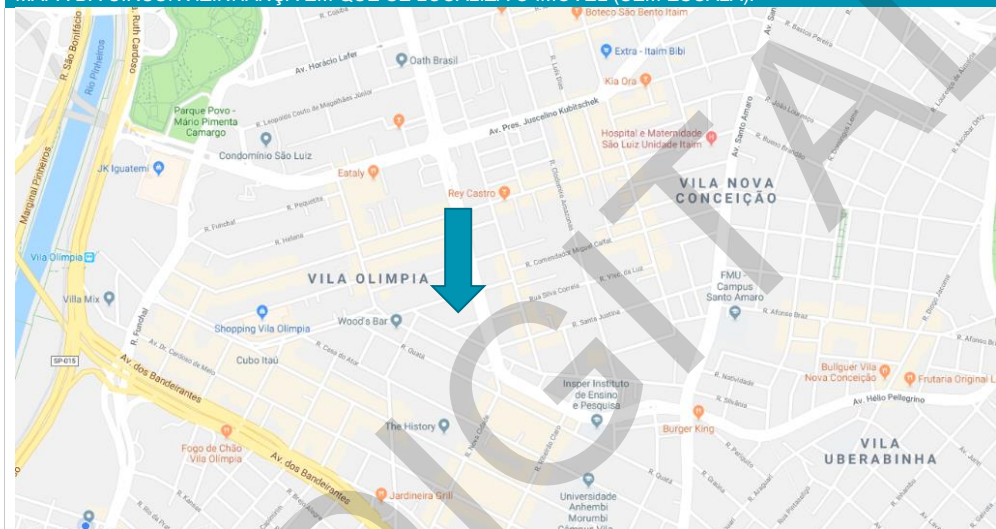
Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Faria Lima, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. A região da Faria Lima é cercada pelas regiões da Vila Olímpia, Brooklin, Chácara Itaim e Vila Nova Conceição.

A circunvizinhança

A Avenida Brigadeiro Faria Lima é uma das mais importantes artérias da cidade de São Paulo, abrangendo um concentrado centro comercial e financeiro, que rivaliza com as regiões da Paulista e avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros).

Sua construção iniciou-se em meados de 1967, durante a gestão do ex-prefeito José Vicente Faria Lima (nome dado à avenida dois anos após a sua morte), com o alargamento do trecho da Rua Iguatemi entre o Largo da Batata, em Pinheiros, e a Avenida Cidade Jardim, no Itaim Bibi, cruzando todo o bairro denominado Jardim Paulista.

No início da década de 1970, inúmeros edifícios comerciais se estabeleceram ao longo da avenida, substituindo a paisagem residencial arborizada do Jardim Paulista. Já em meados da década de 1990, o então Prefeito Paulo Maluf efetuou o processo de desapropriações residenciais, originando a extensão da



Avenida Brigadeiro Faria Lima em suas duas extremidades: entre o Largo da Batata e a Avenida Pedroso de Moraes, e entre as Avenidas Cidade Jardim e Hélio Pellegrino.

Usos próximos e adjacentes

Os empreendimentos localizados na área de expansão da Avenida Brigadeiro Faria Lima possuem infraestrutura de serviços e apresentam características comerciais de alto padrão, incluindo edifícios de alto padrão (classe A). São ocupados principalmente por sedes de empresas multinacionais, financeiras e de serviços. O trecho anterior à expansão da Avenida Faria Lima apresenta edifícios mais antigos de Classes A, B, C e uma concentração de lojas e galerias, além do Shopping Iguatemi situado no centro da Avenida.

A região circunvizinha da Avenida Brigadeiro Faria Lima é caracterizada pela presença de residências e edifícios residenciais de alto padrão destinados às classes A e B.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O acesso à região ocorre através das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Hélio Pellegrino, Santo Amaro, Nações Unidas, Rebouças e Nove de Julho.

A localização do edifício em análise é favorecida pela malha viária que alimenta a região, na qual veículos de todas as regiões da Cidade, tem fácil acesso através das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Nove de Julho, Presidente Juscelino Kubitschek, Cidade Jardim e Nações Unidas, dentre outras. Em termos de transporte público, a localização do imóvel é servida por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da Cidade. O imóvel em estudo é favorecido pela proximidade com a estação Vila Olímpia da CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos) Linha Esmeralda e ainda próximo à estação Faria Lima do Metrô - Linha Amarela. Vale ainda ressaltar que a Avenida Brigadeiro Faria Lima possui em toda a sua extensão diversos pontos de ônibus e é atendida por ciclovia em seu canteiro central. O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 6 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localizado no Município de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 37 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

Conclusão

O avaliando é beneficiado pela boa infraestrutura da região que faz com que empresas procurem boas propriedades para se estabelecer nesta localidade.



MERCADO

Mercado

Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São mais de 15 milhões de m² construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios), respectivamente.

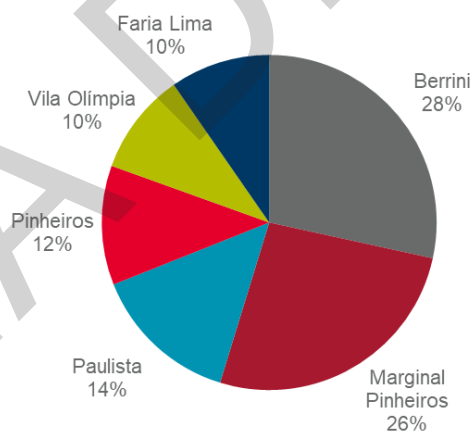
O terceiro trimestre de 2019 registrou variações positivas e terminou o período com resultados otimistas para os investidores. Com queda de 0,5p.p. na taxa de vacância, o indicador chegou ao menor valor desde 2015, 18,7% (na região CBD). Esse resultado se deve, em grande parte, devido ao baixo volume de novas entregas e a melhor absorção líquida do ano (28,8 mil m²), impulsionada principalmente pelas regiões da JK, Chucui Zaidan e Faria Lima.

O preço pedido também obteve resultados expressivos, com um aumento de R\$0,6 terminou o trimestre em R\$74,07. Destaque para os empreendimentos classe A e A+, que registram um aumento de R\$1,90 no preço pedido.

Como podemos observar no gráfico a seguir, no período de um ano, a região que mais contribuiu com o incremento de estoque foi a Berrini (28%). No ano de 2019, é esperada a entrega de mais 68,1 mil m² no mercado CBD de São Paulo para as classes ABC.

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



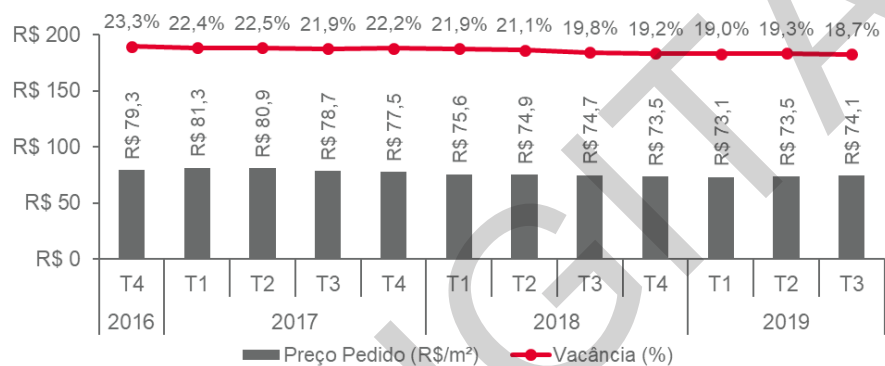


MERCADO

O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R\$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços continuarão a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado corporativo de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos cinco anos.



MERCADO

Amostra Pesquisada – Imóveis Prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.196 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.680.447,4		1.680.447,4	11,0%
Chucui Zaidan	992.285,5		992.285,5	6,5%
Berrini	945.130,0		945.130,0	6,2%
Pinheiros	921.223,4		921.223,4	6,0%
Faria Lima	907.971,8		907.971,8	5,9%
Vila Olimpia	830.420,5		830.420,5	5,4%
Itaim	612.323,4		612.323,4	4,0%
Marginal Pinheiros	580.305,9		580.305,9	3,8%
Chac. Sto. Antonio	575.579,7		575.579,7	3,8%
JK	492.660,1		492.660,1	3,2%
Santo Amaro	255.575,1		255.575,1	1,7%
Centro		2.615.158,5	2.615.158,5	17,1%
Alphaville		1.160.558,2	1.160.558,2	7,6%
Barra Funda		864.720,2	864.720,2	5,6%
Jardins		476.192,8	476.192,8	3,1%
Paraiso-VI Mariana		444.116,7	444.116,7	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tiete		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		173.212,3	173.212,3	1,1%
Total	8.793.923,0	6.525.876,1	15.319.799,1	100,0%



MERCADO

Faria Lima

A região Faria Lima está entre os principais mercados de escritórios da cidade de São Paulo. A lei determinando a abertura da via foi promulgada no ano de 1968. Já no início da década de 70, iniciou-se a construção de edifícios comerciais que alteraram o perfil residencial típico da região até então. Com o esgotamento de terrenos na Av. Paulista, a Av. Faria Lima surgiu como uma nova opção de região de escritórios. Atualmente conta com grandes empresas e é vista como um dos principais centros financeiros da capital paulista.

A ocupação do bairro conta com residências (Jardins, Itaim), escritórios e comércio de rua. Além disso, conta com o Shopping Iguatemi, o mais antigo da cidade de São Paulo e até hoje um dos mais bem conceituados do país. Porém, o que consideramos como região Faria Lima de escritórios diz respeito apenas ao entorno imediato da avenida, com ênfase para o trecho a partir da Av. Rebouças até o cruzamento com a Av. Juscelino Kubitschek, objeto da extensão da avenida resultante da Operação Urbana Faria Lima. Ali estão os principais edifícios do mercado de São Paulo, como o Pátio Malzoni, o Faria Lima Square e o Miss Silvia Morizono.

Nesse trecho, a maior parte do estoque pode ser considerada como nova, principalmente se comparado com outras regiões mais antigas, como, por exemplo, a Av. Paulista ou o trecho da Av. Faria Lima após o cruzamento com a Av. Rebouças. Ressalta-se que a oferta de transporte público na região Faria Lima é ampla, contando com abundantes linhas de ônibus, a linha amarela do metrô e diversas estações de bicicletas compartilhadas.

As principais vias da região, além da própria Av. Faria Lima, são a Av. Pedroso de Moraes, Av. Cidade Jardim, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Av. Nove de Julho, Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso. Essas vias permitem fácil ligação até regiões como Marginal Pinheiros, Av. Berrini, Itaim, Jardins, Pinheiros e a Avenida Paulista.

Entre as empresas instaladas na região, há multinacionais, nacionais e de tecnologia renomadas, como, por exemplo, Google, Itaú Unibanco, BTG Pactual, entre outras.



MERCADO

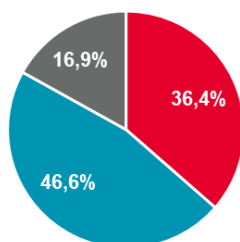
Estoque

Analisando o gráfico a seguir, percebemos que atualmente 51,6% do estoque da Faria Lima são classificados como Classe A e A+ e 31,7% como Classe B, quanto à classe C representa 16,7% do estoque total da região.

Atualmente, a área em cada Classe na Faria Lima é a seguinte:

Estoque por Classe - São Paulo CBD

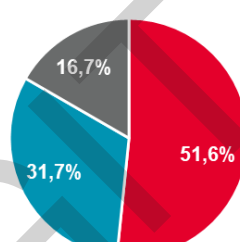
Fonte: Cushman & Wakefield



■ AA+ ■ B ■ C

Estoque por Classe - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



■ AA+ ■ B ■ C

Classe	Área Total em m²
AA+	468.884,7
B	287.673,9
C	151.413,2
Total	907.971,80

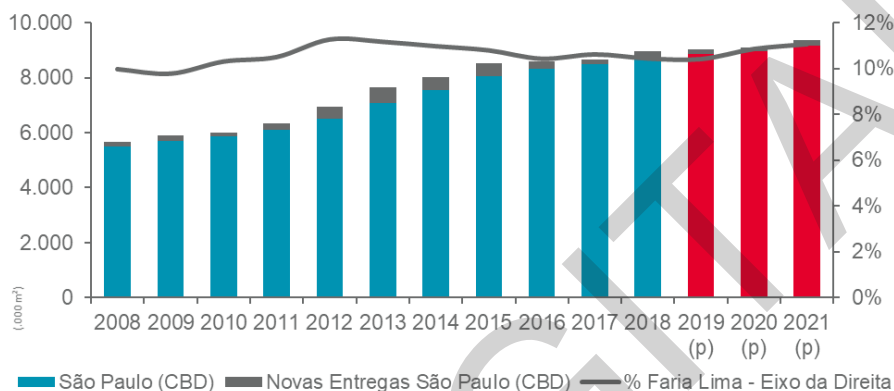
No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região da Faria Lima em relação ao total.



MERCADO

Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



É pertinente destacar que durante 2012 até 2015 o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

Ao analisar a participação da Faria Lima dentro do setor, destaca-se que a região elevou seu *market share* até 2012, quando atingiu o ápice do período analisado, 11,3%. Após esse período, o mercado apresentou em um declínio marginal, perdendo seu posicionamento para as demais regiões. A projeção para os próximos anos é que o percentual registre aumento, considerando que teremos duas grandes entregas em 2020 e 2021, como veremos abaixo.



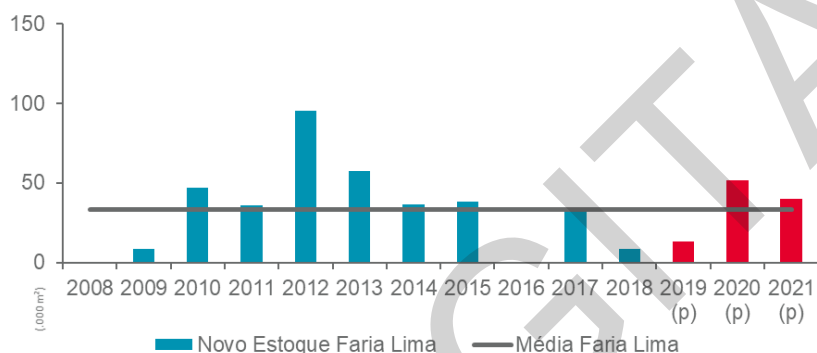
MERCADO

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região da Faria Lima:

Novo Estoque por Ano - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



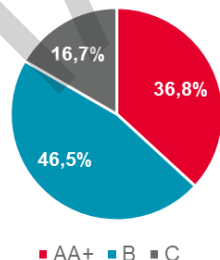
Tomando como base o período de 2008 até 2018, a média de entrega de novo estoque na região CBD de São Paulo é de 309,8 mil m² anuais, enquanto a média para a região da Faria Lima é de aproximadamente 32,9 mil m² por ano, equivalente a 10,6% da média geral. A maior quantidade de m² construídos no período analisado ocorreu no ano de 2012, com 95,3 mil m² entregues. Para o ano de 2019, são estimados 13,4 mil m², apresentando um aumento em comparação ao ano de 2018, quando foram entregues 8,8 mil m².

Para 2020 e 2021 a projeção para as novas entregas provém de dois grandes empreendimentos Classe A+, os edifícios Birmann 32 e o Faria Lima 949, que juntos somam 91,5 mil m².

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo CBD e Faria Lima, para o período de um ano, serão as seguintes:

Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2020T3)

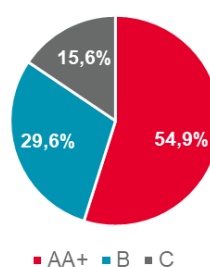
Fonte: Cushman & Wakefield



Cushman & Wakefield

Estoque Futuro por Classe - Faria Lima (2020T3)

Fonte: Cushman & Wakefield



VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA | 19



MERCADO

Na comparação com a composição atual da Faria Lima, a Classe A e A+ continuará possuindo a maior participação no mercado, 54,9%, representando um aumento de 3,3 p.p. Já nas Classes B e C observa-se uma queda de 2,1 p.p. e 1,1 p.p., respectivamente. O aumento na classe A e A+ no estoque futuro é causado pela entrega de um empreendimento classificado como A+, o Birmann 32.

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	255.575,14	107.694,98	42,1%
Chac. Sto. Antonio	575.579,75	225.519,73	39,2%
Marginal Pinheiros	580.305,94	218.595,47	37,7%
Chucrí Zaidan	992.285,49	252.293,89	25,4%
Berrini	945.130,01	233.335,00	24,7%
Vila Olimpia	830.420,54	118.987,31	14,3%
Paulista	1.680.447,36	213.516,65	12,7%
Pinheiros	921.223,40	106.300,79	11,5%
Faria Lima	907.971,84	94.019,74	10,4%
Itaim	612.323,45	55.270,43	9,0%
JK	492.660,08	22.972,08	4,7%
Total	8.793.923,00	1.648.506,08	18,7%

A tabela mostra também que a taxa de vacância geral do mercado encontra-se em 18,7%, superior à vacância da Faria Lima (10,4%). Destaca-se que essa é uma região de baixa vacância dentro do mercado CBD, perdendo apenas para a região do Itaim e JK.

Flight to Quality / FLIGHT to Price

Entregas recentes e de melhor qualidade em São Paulo promoveram o movimento conhecido como “flight to quality / flight to price”, ou seja, saída de inquilinos de edifícios antigos para edifícios novos. Todavia, o que se observa na prática é uma resistência acentuada dos mesmos em aceitar os valores esperados pelos proprietários em novos edifícios. Essa situação tem como consequência um aumento acentuado nas taxas de vacância e/ou a redução significativa nos valores locativos.



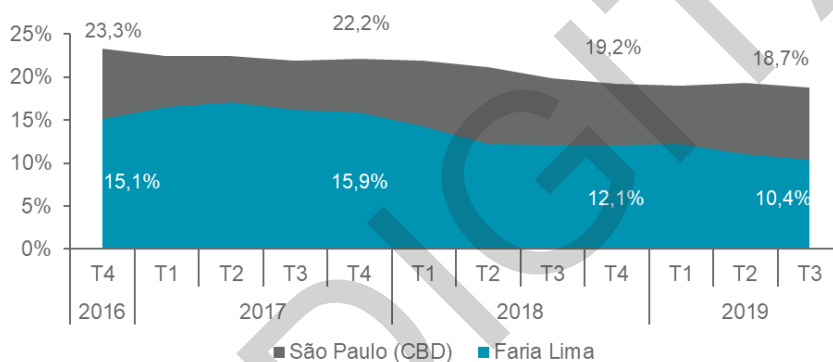
MERCADO

De maneira geral, muitos inquilinos trocaram seus espaços corporativos por outros mais novos, com especificações técnicas superiores, a um preço não tão mais elevado em comparação ao edifício que ocupam atualmente. Tal situação foi reforçada pela elevada taxa de vacância, que permite maior flexibilidade na negociação de valores de locação junto aos proprietários. Com a retomada do mercado esse movimento vem enfraquecendo, e inquilinos que fizeram esse movimento na crise tendem a sofrer com os altos valores das renovatórias.

O gráfico a seguir mostra uma comparação da evolução da vacância do CBD e da região Faria Lima:

Vacância São Paulo - CBD x Faria Lima (Todas as Classes)

Fonte: Cushman & Wakefield



Podemos observar que a taxa de vacância da Faria Lima oscilou durante o período analisado, porém mantendo-se abaixo do mercado CBD de São Paulo. A taxa vem decaindo desde o terceiro trimestre de 2017. No segundo trimestre de 2018 a taxa de vacância da região registrou sua maior queda (-3,8 p.p.), se comparado ao trimestre anterior, em consequência do resultado positivo da absorção líquida do mercado, fechando 2018 com 12,1%. Em relação ao terceiro trimestre de 2019, podemos observar uma queda de 0,6 p.p na vacância da região, em comparação ao segundo trimestre, chegando a 10,4%, o menor valor de todo o período analisado.



MERCADO

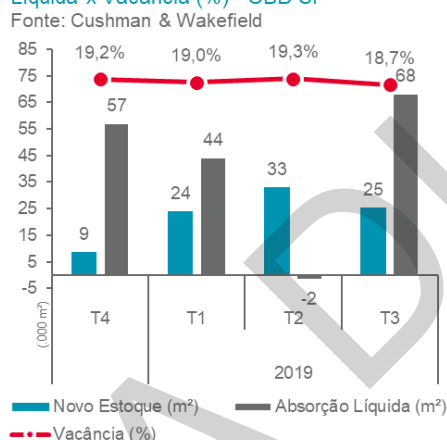
Absorção Líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

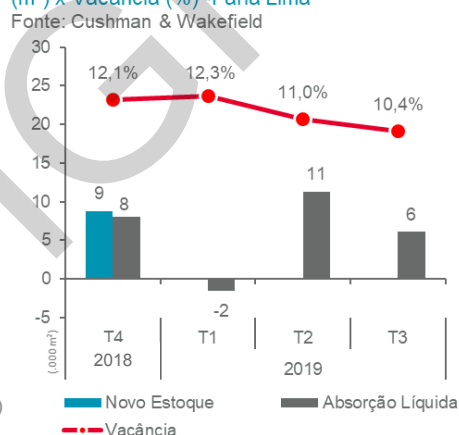
Apesar do mercado ainda sofrer com o impacto de entregas anteriores, já é possível notar sinais de retomada de um cenário mais favorável aos proprietários. O volume de absorção líquida ao longo dos trimestres vem se mantendo considerável e a taxa de vacância segue a tendência de diminuição.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e da Faria Lima.

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP
Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - Faria Lima
Fonte: Cushman & Wakefield



Levando em consideração o período analisado, nota-se que no trimestre atual, a região CBD de São Paulo apresentou o maior volume da absorção líquida (68,1 mil m²) desde o terceiro trimestre de 2018, quando registrou seu ápice de 155,5 mil m². O resultado morno da absorção líquida no trimestre anterior fez com que a taxa de vacância sofresse um ligeiro aumento, que foi revertido com a queda de 0,5p.p., chegando a 18,7% no terceiro trimestre de 2019.

O volume de novo estoque também atingiu seu ápice no terceiro trimestre de 2018, com 52 mil m². Após esse período, observamos uma redução na entrega de novo estoque, porém mantendo-se constante em 2019, com 82,4 mil m² quadrados entregues até o momento.

A Faria Lima começou o ano com uma absorção líquida de -1,6 mil m² e aumento marginal na taxa de vacância, chegando a 12,3%. Após o resultado negativo do primeiro trimestre de 2019, o segundo trimestre registrou

Cushman & Wakefield

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA | 22



MERCADO

uma queda de 1,3 p.p. na vacância da região, devido a absorção líquida positiva de 11,3 mil m². A região apresentou sem menor valor de vacância no terceiro trimestre do ano, 10,4% e uma absorção líquida de 6,1 mil m².

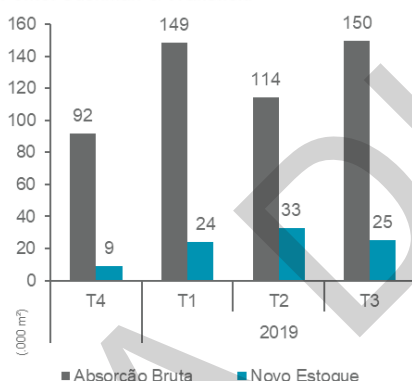
Absorção Bruta

Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é uma tendência claramente identificada, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Faria Lima:

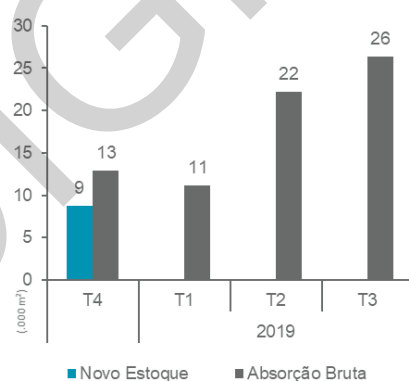
Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



Observa-se que na região CBD da cidade de São Paulo, a Absorção Bruta atingiu seu ápice no terceiro trimestre de 2018, com 239 mil m². Já no final do ano, a absorção bruta atingiu seu menor valor em todo o período analisado, 92 mil m². Em 2019 o indicador oscilou com menor intensidade, mantendo-se acima dos 100 mil m². Destaque para o terceiro trimestre que registrou o maior volume do ano, 149,7 mil m².

A região da Faria Lima registrou quedas em sua absorção bruta do terceiro trimestre de 2018 até o primeiro trimestre de 2019. No segundo trimestre do ano a absorção bruta apresentou alta dobrando o valor anterior de 11,2 mil m² e atingindo 22,2 mil m². No terceiro trimestre a absorção teve seu segundo aumento consecutivo, apresentando a maior absorção bruta do período analisado, 26,41 mil m². Em 2019 não foram entregues novos empreendimentos.



MERCADO

Preços Pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2019, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido entre 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade ainda reflete a posição favorável aos inquilinos, exceto nos principais mercados que já praticam variações menores devido à baixa taxa de vacância.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

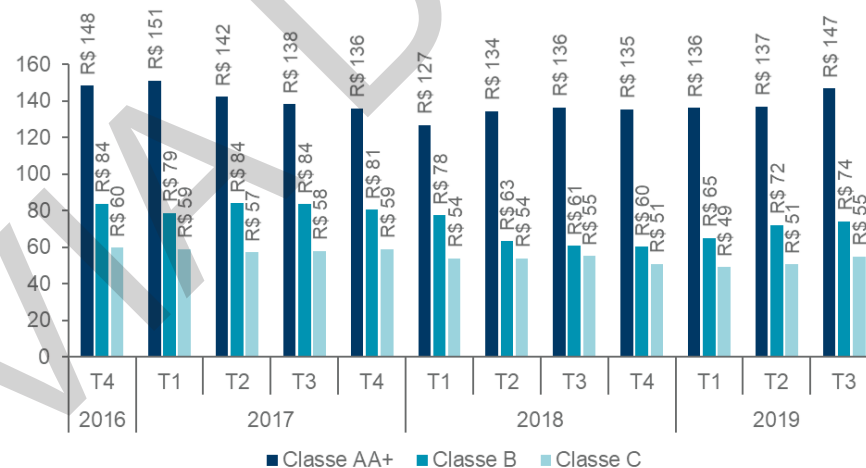
Aumento no Preço Pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região da Faria Lima:

Preço Pedido - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield





MERCADO

O gráfico acima mostra um forte aumento no terceiro trimestre do preço pedido para os empreendimentos classes A e A+, na região da Faria Lima. A região vem registrando expansão nos preços pedidos desde o primeiro trimestre de 2019, e com uma variação positiva de R\$ 9,88 por m² atingiu seu maior valor do ano no trimestre atual (R\$146,88).

Os edifícios classe B e C também registraram um aumento expressivo no preço pedido, com uma variação de R\$ 1,91 e R\$ 4,25, ambas as classes atingiram seus valores máximos do ano (R\$74,01 e R\$ 54,95, respectivamente).

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino, cenário visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2019 indicam no geral uma tímida recuperação econômica, que deve vir com maior intensidade em 2020. A cidade de São Paulo passa a reverter o cenário de crise dos períodos anteriores com a redução da taxa de vacância e aumento no preço pedido (impulsionado principalmente pelas regiões prime), consolidando o movimento de retomada do mercado.

A região da Faria Lima continua com a terceira vacância mais baixa (10,4%), considerando as regiões CBD. O terceiro trimestre de 2019 registrou uma queda na taxa de 0,6 p.p., atingindo o menor valor do indicador desde 2012. Esse resultado é, em parte, consequência da absorção líquida positiva de 6,06 mil m².

Para 2019, é esperada a entrega de um novo empreendimento Classe A+, o Edifício Seculum II com 13,3 mil m². Tal lançamento não deve afetar negativamente a taxa de vacância devido à alta procura de imóveis de alto padrão na região. A taxa de vacância deve continuar sendo pressionada para baixo e o preço médio pedido para cima, tornando cada vez mais o cenário favorável para o proprietário.



Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 6.924,93 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Av. Brigadeiro Faria Lima
- Acesso: Através das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Hélio Pellegrino, Santo Amaro, Nações Unidas, Rebouças e Nove de Julho. O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:

▪ Água potável	▪ Sistema viário
▪ Coleta de resíduos	▪ Telefone
▪ Correios	▪ Internet
▪ Energia elétrica	▪ Transporte coletivo
▪ Escoamento de água pluviais	▪ Tv a cabo
▪ Gás	▪ Sistema viário
▪ Iluminação pública	

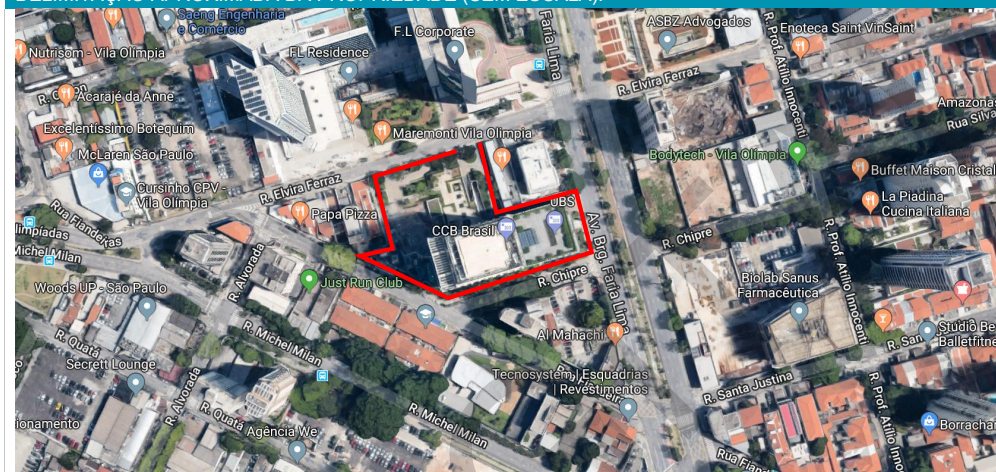


- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL



DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos



Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a edifício comercial FL 4440, o qual é composto por 3 subsolos de garagem, com 576 vagas de carros, térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo..

O edifício Edifício Faria Lima 4440 é classificado como escritório (prédio), multiusuário e possui 576 vagas de estacionamento.

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440 – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Subsolo Estacionamento e áreas técnicas
	Térreo Recepção e hall dos elevadores
	Mezanino Áreas técnicas, administração predial
	Pavimento tipo Escritórios (salas)
	Cobertura Áreas técnicas e heliponto
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Pele de Vidro
Acesso de Pedestres	Vidro e metal
Esquadrias	Aço escovado
Vidros	Pele de vidro
Cobertura	Laje plana com impermeabilização
Circulação Vertical	Elevadores, escadas de emergência e rampa de acesso 10 elevadores sociais da marca ThyssenKrupp 2 elevadores de serviço da marca ThyssenKrupp
Ar Condicionado	Tipo: Chiller Localização do sistema de refrigeração: térreo
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende a todas as áreas
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Detector de fumaça, Sprinkler, alarme, hidrante, porta corta-fogo e pressurizador



Segurança Patrimonial	CFTV, catraca de acesso, alarmes e segurança privada
Ano de Construção	2011
Est. de Conservação	Entre novo e regular
Idade Aparente	5 anos
Vida Útil Estimada	50 anos
Vida Remanescente:	45 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Mármore, Carpete e Porcelanato/Cerâmica
Paredes	Granito e Pintura
Forros	Gesso e Placas termo acústicas

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área BOMA total do edifício, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Edifício Faria Lima 4440	
PAVIMENTOS	ÁREA BOMA (M²)
2º Andar	2.200,73
3º Andar	2.212,96
4º Andar	1.848,92
5º Andar	1.848,92
6º Andar	2.190,28
7º Andar	1.183,18
8º Andar	1.183,18
9º Andar	1.183,18
10º Andar	1.183,18
11º Andar	1.183,18
12º Andar	1.183,18
13º Andar	1.183,18
14º Andar	1.183,18
15º Andar	1.183,18
16º Andar	1.161,30
Total	22.111,73

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA | 30



QUADRO DE ÁREAS - RESUMIDO

CONSTRUÇÃO	ÁREA BOMA (M²)
Edifício Faria Lima 4440	22.111,73
TOTAL	22.111,73

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

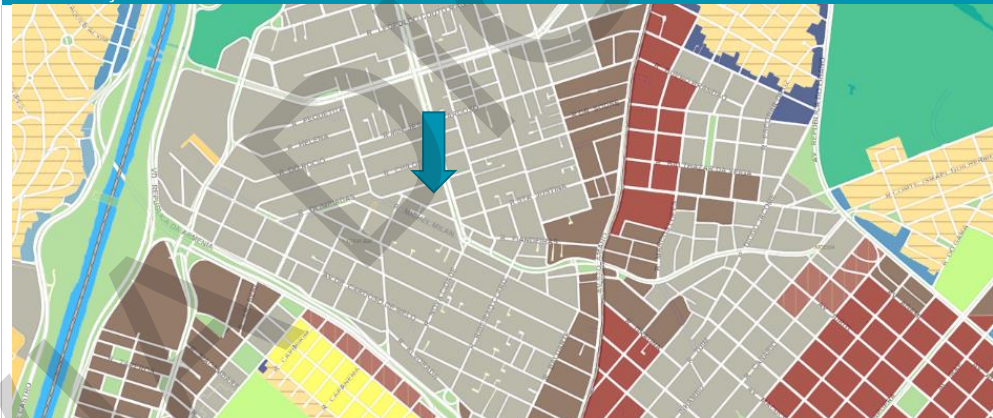
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei nº16.402, de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZM - Zona Mista, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;



A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZM - Zona Mista

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei nº16.402 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	ZM - Zona Mista

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 2,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.



Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.



Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.



Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus



AValiação

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar a seguinte metodologia: Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.



Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.



Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da Faria Lima.

ANÁLISE DO FLUXO		Observação
PREMISSAS GERAIS		Obs:
Início do Fluxo de Caixa	Mai-20	
Fim do Fluxo de Caixa	Abr-30	
Período de Análise (anos)	10	
	1º ano 0,00%	
	2º ano 2,35%	
Crescimento Real nas Receitas (ao ano)	3º ano 4,80%	Crescimento adotado p/ valor de locação de mercado.
	4º ano 4,90%	
	e a partir do 5º ano 2,30%	
Crescimento Real nas Despesas (ao ano)	N/A	
Inflação nas Receitas (ao ano)	N/A	
Inflação nas Despesas (ao ano)	N/A	
PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato	Existente	Há unidades 100% locadas
Tipo de Contrato	Típico e Atípico	
Área BOMA (m²) - TOTAL	22.111,73	
Rent Roll		
Prazo de Contrato (anos)	-	Não há conjuntos vagos
Velocidade de Absorção (meses)	-	Não há conjuntos vagos
Carência (meses)	-	Não há conjuntos vagos
Desconto de Aluguel	-	Não há conjuntos vagos
Comissão na Locação (meses)	-	Não há conjuntos vagos
Valor de Locação (R\$/m²)	134,28	Média unitária calculada com base nos aluguéis vigentes atualizados, desconsiderando descontos contratuais (sem desconto)
Receita Bruta Potencial 1º Mês:	R\$ 2.971.718,00	Receita total.
Receita Bruta Potencial 1º Ano:	R\$ 35.699.490,00	Receita total.
PIS/COFINS	N/A	Não há tributação para FII
Vacância Estrutural	N/A	
Inadimplência (% aluguel mensal)	0%	



AVALIAÇÃO

PREMISSAS DE RENOVACÃO

Renovação (probabilidade)	80% e 100%	Para os inquilinos CCB; Munich; UBS; Barclays; Cascione e Brasil Warrant, consideramos 100% de probabilidade de renovação, devido as várias renovações e/ou ampliações já executada pelos inquilinos.
Aluguel de Mercado (R\$/m²)	157,17	
Aluguel na Renovação (R\$/m²)	Ver Obs.	Média entre o último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação (com crescimento real); para os contratos que foram considerados 100% de probabilidade de renovação, o valor de mercado na renovação será o valor de mercado com crescimento real.
Prazo de Novo Contrato (anos)	5	
Vacância/Reabsorção (meses)	3	
Carência (meses)	2	
Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1	

DESPESAS GERAIS

Condomínio (R\$/m²/mês)	26,82	
IPTU (R\$/m²/mês)	19,43	
FRA (% aluguel mensal)	1%	
CAPEX (R\$)	578.992,88	Distribuídos até Dez/2020
Taxa de Administração	N/A	
Outras Despesas	N/A	

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto (ao ano)	7,00%	
Método de Desconto	Mensal	
Taxa de Capitalização	6,50%	
Vacância Estabilizada	2,50%	
Ano de Capitalização	11º	
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	1,50%	

OUTRAS RECEITAS

Locatário	Valor de Locação (R\$)	
Net Park	R\$ 36.735,00	Receita considerada até o fim do fluxo
Algar	R\$ 2.656,77	Receita considerada até o fim do fluxo
AES Tim Fiber	R\$ 5.032,99	Receita considerada até o fim do fluxo
Claro Embratel	R\$ 2.450,40	Receita considerada até o fim do fluxo
Level 3	R\$ 4.981,60	Receita considerada até o fim do fluxo
Ascenty	R\$ 4.666,02	Receita considerada até o fim do fluxo
Mundivox	R\$ 1.404,67	Receita considerada até o fim do fluxo
Cafeteria Calles	R\$ 6.350,94	Receita considerada até o fim do fluxo

Cushman & Wakefield

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA | 39



AVALIAÇÃO

Elemídia	R\$ 1.508,46	Receita considerada até o fim do fluxo
BR Fibra	R\$ 2.293,09	Receita considerada até o fim do fluxo
Vogel	R\$ 2.073,66	Receita considerada até o fim do fluxo
Telecall	R\$ 1.276,94	Receita considerada até o fim do fluxo
Telefônica	R\$ 1.681,48	Receita considerada até o fim do fluxo
MegaTelecom	R\$ 2.600,00	Receita considerada até o fim do fluxo

Rent Roll

Andar	Locatário	Área Locável (m²)	Início	Término	Aluguel (R\$) - SEM DESCONTO	Steps
2º andar	CHINA CONSTRUCTION BANK BRASIL BANCO MULTIPLO S A	2.200,73	06-2011	06-2021	128,07	
3º andar	BANCO CREDIT AGRICOLE BRASIL	2.212,96	04-2019	03-2024	127,83	R\$ 122,83 /m² até 31/03/2021
4º andar	UBS	1.848,92	01-2020	06-2026	145,00	
5º andar	CHINA CONSTRUCTION BANK BRASIL BANCO MULTIPLO S A	1.848,92	06-2011	06-2021	128,07	
5º andar	CHINA CONSTRUCTION BANK BRASIL BANCO MULTIPLO S A	2.190,28	06-2011	06-2021	128,07	
6º andar	Munich Re	1.183,18	06-2015	06-2025	139,30	
7º andar	UBS	1.183,18	06-2011	06-2026	145,00	
8º andar	UBS	1.183,18	06-2011	06-2026	145,00	
9º andar	UBS	1.183,18	06-2011	06-2026	145,00	
10º andar	VTEX - Companhia Brasileira de Tecnologia e-commerce	1.183,18	10-2017	10-2027	130,80	
11º andar	RB Capital Empreendimentos S.A.	1.183,18	08-2017	08-2022	126,67	
Cj. 121	Nomura Securities Representacao LTDA	558,31	02-2019	02-2024	144,96	R\$ 137,46/m² até 31/01/21
Cj. 123	Cascione, Pulino, Boulos e Santos - Sociedade de Advogados	336,78	10-2018	10-2023	108,31	
Cj. 122	Barclays	288,09	09-2017	09-2022	154,28	
131/132	Cascione, Pulino, Boulos e Santos - Sociedade de Advogados	1.183,18	11-2016	10-2023	140,00	
14º andar	Brasil Warrant	591,59	09-2015	09-2025	126,43	
15º andar	Brasil Warrant	591,59	09-2015	09-2025	126,43	
16º andar	Brasil Warrant	1.161,30	09-2015	09-2025	121,60	



AVALIAÇÃO

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,00 % ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



AVALIAÇÃO

Fluxo de Caixa Descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	mai-2021	mai-2022	mai-2023	mai-2024	mai-2025	mai-2026	mai-2027	mai-2028	mai-2029	mai-2030	mai-2031
CONSIDERANDO FINAL DO ANO											
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	35.699.490	36.554.278	38.015.516	40.287.493	41.393.116	41.815.269	47.096.853	48.015.652	48.673.166	49.510.575	50.256.537
Absorção & Volume de Vacância		-859.707									
Carência		-334.186									
Receita Base Programada	35.699.490	35.360.385	38.015.516	40.287.493	41.393.116	41.815.269	47.096.853	48.015.652	48.673.166	49.510.575	50.256.537
Total da Receita de Locação	35.699.490	35.360.385	38.015.516	40.287.493	41.393.116	41.815.269	47.096.853	48.015.652	48.673.166	49.510.575	50.256.537
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	12.272.010	12.019.026	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	12.272.010	12.019.026	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010
TOTAL DE RECEITAS	47.971.500	47.379.411	50.287.526	52.559.504	53.665.126	54.087.279	59.368.863	60.287.662	60.945.176	61.782.585	62.528.547
OUTRAS RECEITAS											
Net Park	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000
Algar	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881
AES Tim Fiber	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396
Claro Embratel	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405
Level 3	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779
Ascenty	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992
Mundvox	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856
Cafeteria Cales	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211
Elemidia	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102
BR Fibra	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517
Vogel	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884
Telecall	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323
Telefonica	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178
Megatelecom	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	908.724	908.724	908.724	908.724	908.724	908.724	908.724	908.724	908.724	908.724	908.724
RECEITA BRUTA POTENCIAL											
	48.880.225	48.288.136	51.196.250	53.468.228	54.573.850	54.996.003	60.277.587	61.196.386	61.853.900	62.691.309	63.437.271
RECEITA BRUTA EFETIVA											
	48.880.225	48.288.136	51.196.250	53.468.228	54.573.850	54.996.003	60.277.587	61.196.386	61.853.900	62.691.309	63.437.271
DESPESAS OPERACIONAIS											
Condominio	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439
IPITU	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571
Total de Despesas Operacionais	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO											
	36.608.214	36.016.126	38.924.240	41.196.218	42.301.840	42.723.993	48.005.577	48.924.376	49.581.890	50.419.299	51.165.261

Cushman & Wakefield

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA | 42



Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M²)
Área Bruta Locável	22.111,73

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 686.226.000,00
VPL por m² de Área BOMA	R\$ 31.034,46



Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:



AVALIAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOMA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$M² DE DATA DA INFORMAÇÃO - ÁREA BOMA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Edifício Faria Lima 4440 - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440 São Paulo / SP - Brasil	Escritório (prédio)	22.111,73	Avaliando	-	-	mai-20		
COMPARATIVOS									
1	Vera Cruz II - Avenida Brigadeiro Faria Lima 4285, 12º andar, São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.800,52	Oferta	324.093,60	180,00	mai-20	Jaguar Capital	Tânia Moreira (11) 3078-1750
2	Birmann 29 - Avenida Brigadeiro Faria Lima 3729, 2º andar, São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.630,69	Oferta	260.910,40	160,00	mai-20	CBRE	Gabriela (11) 96582-2135
3	Pálio Matzoni Bloco A - Avenida Brigadeiro Faria Lima 3347, 9º andar, São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.610,63	Transação	273.807,10	170,00	4T2019	CBRE	Gabriela (11) 96582-2135
4	Praça Faria Lima - Avenida Brigadeiro Faria Lima 4221, 10º andar, São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	565,04	Transação	76.290,40	135,00	4T2019	Frec	Patricia (11) 2196-7605
5	Faria Lima Financial Center - Avenida Brigadeiro Faria Lima 3400, Cj 102, Chácara Zaidan - Faria Lima - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	932,36	Oferta	199.472,00	200,00	mai-20	CCP	Danilo Araújo (11) 5412-7629
6	WTorre JK - Torre D - Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 2041, 10º andar, Faria Lima - São Paulo/SP	Escritório (sala)	678,16	Oferta	118.678,00	175,00	mai-20	CCP	Danilo Araújo (11) 5412-7629

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA | 46



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	1,00 Similar	0,95 Superior	1,01 Inferior	1,00 Similar	155,46	155,46
2	0,90	1,00 Similar	1,25 Inferior	1,00 Inferior	0,95 Superior	173,67	173,67
3	1,00	0,95 Superior	1,00 Similar	1,00 Superior	0,95 Superior	152,90	152,90
4	1,00	1,00 Similar	0,99 Superior	0,99 Superior	1,00 Similar	132,07	132,07
5	0,90	0,95 Superior	1,06 Inferior	1,00 Superior	0,95 Superior	172,11	172,11
6	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Superior	1,00 Similar	156,79	156,79
Média						157,17	157,17

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA | 47



AVALIAÇÃO

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Edifício Faria Lima 4440

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 170,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	204,32
Limite inferior (30%)	110,02
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6

SANEAMENTO

Limite Superior	166,29
Limite Inferior	148,04
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	12%
Desvio Padrão	15,15
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,10

Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²)

157,17

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)

157,17

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield



AValiação

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4285, 12º andar, São Paulo/SP, edifício Vera Cruz II. Possui 1.800,52 m² de área BOMA total e 42 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 180,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3729, 2º andar, São Paulo/SP, edifício Birman 29. Possui 1.630,69 m² de área BOMA total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 160,00 /m² de área BOMA.



AVALIAÇÃO



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3347, 9º andar, São Paulo/SP, edifício Pátio Malzoni Bloco A. Possui 1.610,63 m² de área BOMA total e 44 vagas de garagem. O preço transacionado para locação da unidade foi de R\$ 170,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4221, 10º andar, São Paulo/SP, edifício Praça Faria Lima. Possui 565,04 m² de área BOMA total e 17 vagas de garagem. O preço transacionado para locação da unidade foi de R\$ 135,00 /m² de área BOMA.



AValiação



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3400, Cj 151, São Paulo/SP, edifício Faria Lima Financial Center. Possui 720,85 m² de área BOMA total e 20 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 150 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 - Torre D - 10º andar, São Paulo/SP, edifício W Torre JK. Possui 678,16 m² de área BOMA total e 19 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 175 /m² de área BOMA.



Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 135,00 /m² a R\$ 200,00 /m², de área BOMA. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 565,04 m² a 1.800,52 m² de área BOMA. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
	Edifício Faria Lima 4440
V. Unitário de Locação (R\$/m² de Área Boma)	157,17
Área Boma (m²)	22.111,73
Valor de Mercado para Locação (R\$)	3.475.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas "Premissas e Disclaimers" e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 25 de maio de 2020, em:

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 686.226.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Seis Milhões, Duzentos e Vinte e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 31.034,46



AVALIAÇÃO

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			11

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			11,61%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III



Premissas e "Disclaimers"

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"C&W" diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatisuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;



- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Dhiego Silva
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Santos
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

P/ Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered
Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul



Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL



ANEXOS

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2019 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao.
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações sobre a atualização de dados cadastrais ou a impugnação de lançamento, acesse a página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu antes de se dirigir a um dos locais de atendimento ao público:
- imóveis residenciais - praça de atendimento de qualquer Subprefeitura;
- demais imóveis - Centro de Atendimento da Fazenda - CAF, da Secretaria Municipal da Fazenda, exclusivamente mediante prévio agendamento no site www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf.
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletos de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15 e 16.768/17.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO**FORMAS DE PAGAMENTO:**

- pela internet, no site dos bancos conveniados;
- nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
- nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Faça a opção pelo débito automático conforme instruções específicas nesta notificação.

PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.

No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve emitir a 2ª via no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu ou solicitá-la em uma das Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

156

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

No Centro de Atendimento da Fazenda - CAF, da Secretaria Municipal da Fazenda, exclusivamente mediante prévio agendamento no site: www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf

IPTU2019
IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO
Notificação de
Lançamento
CADASTRO DO IMÓVEL
299.135.0029-8
DATA BASE
01/01/2019
EXERCÍCIO
2019
NL
01
CONTRIBUINTE(S)
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VBI FL 4440
CPF/CNPJ: 13.022.993/0001-44
CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO
LOCAL DO IMÓVEL
AV BRIG FARIA LIMA N4440
JD PAULISTA
04538-132 CODLOG-06897-7
MENSAGENS
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13
VENCIMENTOS

Única 09/02/19	3.871.354,98
1ª) 09/02/19	399.108,76
2ª) 09/03/19	399.108,76
3ª) 09/04/19	399.108,76
4ª) 09/05/19	399.108,76
5ª) 09/06/19	399.108,76
6ª) 09/07/19	399.108,76
7ª) 09/08/19	399.108,76
8ª) 09/09/19	399.108,76
9ª) 09/10/19	399.108,76
10ª) 09/11/19	399.108,76

USO
31-NAO RESIDENCIAL
COB
11
CIII
1
SZU
1
TT/EF
02/2
TESTADA
1
ÁREA OCUPADA
4.428
ACC
2011

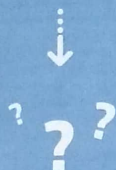
ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES	BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR
CONSTRUÍDA 38.423	CONSTRUÇÃO 4.106,00	OBSOLESCÊNCIA 0,9400	CONSTRUÇÃO 148298948,00	ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 6.925	TERRENO 9.652,00	PROFUNDIDADE 1,0000	TERRENO INCORPORADO 72046944,00	ESPECIAL 1,0000
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL
BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO) (A)+(B) (R\$) - DESCONTO 220345892,00	ALÍQUOTA PREDIAL R\$ 0,0150	IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL R\$ 4.182.071,94	FATOR ESPECIAL PREDIAL R\$ 1,0000	IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL R\$ 4.182.071,94
(C) (R\$)	DEDUÇÕES PREDIAL R\$ 190.984,34	IMPOSTO A PAGAR PREDIAL R\$ 3.991.087,60		
	TERRITORIAL R\$ *****			


PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA
TOTAL DO IPTU (D) + (E)
3.991.087,60
CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA
TOTAL A PAGAR (R\$)
3.991.087,60



Para onde vai o IPTU?

O IPTU é uma importante fonte de receita tributária da Cidade de São Paulo, e os valores arrecadados são destinados à manutenção e aprimoramento de todos os serviços prestados pela Prefeitura, como saúde, educação, moradia, manutenção de vias e muito mais.



Todos devem pagar o IPTU?

Nos termos da legislação em vigor, todas as pessoas físicas ou jurídicas que tenham a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na área urbana da Cidade de São Paulo devem pagar o IPTU anualmente. Em 2018, mais de 90% dos titulares de imóveis cumpriram com suas obrigações tributárias e estão em dia com o fisco. Pagar os impostos é dever cívico e demonstração de comprometimento com as leis e a sociedade.



O que acontece com quem não paga o IPTU?

De acordo com a legislação em vigor, o contribuinte que deixar de pagar o IPTU estará sujeito à incidência de multa, juros e correção monetária. Ainda, poderá ter seu CPF ou CNPJ incluído no cadastro de inadimplentes – CADIN Municipal. Poderá também ter a dívida protestada e sofrer ação de execução fiscal, respondendo na justiça pela dívida e ficando sujeito a penhora de bens e de contas bancárias.



Você sabia que pode resolver a maioria dos problemas com o IPTU pela internet, sem precisar sair de casa?

Acesse o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/servicos para poder:

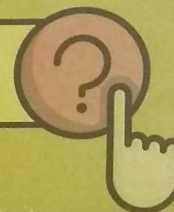
- obter 2^{as} vias da notificação e dos boletos de pagamento;
- emitir certidões negativas de débitos e de dados cadastrais (valor venal);
- atualizar o nome do proprietário ou o endereço de entrega e escolher o dia de vencimento (Recadastramento);
- verificar se tem débitos de IPTU;
- requerer isenção ou desconto para aposentado ou pensionista;
- agendar atendimento presencial no CAF - Centro de Atendimento da Fazenda Municipal.

A partir desse site você poderá também ser direcionado para outros serviços como:

- acessar o DUC – Demonstrativo Unificado do Contribuinte;
- solicitar a restituição de valores pagos indevidamente ou em duplicidade (DAT);
- consultar débitos inscritos na Dívida Ativa (FISC).



ENTENDA CADA CAMPO DO SEU IPTU!



Para maior compreensão do que significa cada campo contido na Notificação de Lançamento do seu IPTU, a Secretaria Municipal da Fazenda criou um tutorial *online* que explica cada item, pautado pela legislação em vigor e com uma linguagem de fácil entendimento.

ACESSE: PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/TUTORIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

180.302

01

São Paulo, 06 de setembro de 2010.

IMÓVEL: PRÉDIOS n.ºs. 185, 191/199, 203/205, 211, 215, 217, 219, 229, 231, 239 e 243 da Rua Elvira Ferraz; n.ºs. 40, 198 e 202/206 da Rua Chipre; e n.ºs. 774 e 786 da Rua das Fiandeiras, e respectivo terreno, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, tendo o terreno as seguintes metragens e confrontações: inicia-se na esquina da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Rua Chipre, e segue pelo alinhamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima, no sentido de quem vai para a Rua Elvira Ferraz, por uma distância de 37,30m; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 40,00m, confrontando com os fundos dos imóveis n.ºs. 155, 163, 171 e 175 da Rua Elvira Ferraz; daí deflete à direita seguindo por uma distância de 36,00m até encontrar o alinhamento da Rua Elvira Ferraz, confrontando com o imóvel n.º 175 da referida rua; daí deflete à esquerda seguindo por uma distância de 70,08m pelo alinhamento da Rua Elvira Ferraz; daí deflete à esquerda, seguindo por uma distância de 36,00m, confrontando com o imóvel n.º 255 da Rua Elvira Ferraz; daí deflete à direita e segue por uma distância de 20,00m, até encontrar o alinhamento da Rua das Fiandeiras, confrontando com os fundos dos imóveis n.ºs. 255 e 265 da Rua Elvira Ferraz; daí deflete à esquerda seguindo pelo alinhamento da Rua das Fiandeiras por uma distância de 54,00m, até encontrar o alinhamento da Rua Chipre; daí deflete à esquerda, seguindo pelo alinhamento da Rua Chipre, por uma distância de 86,90m; daí deflete à esquerda, formando o chanfro da esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, medindo 3,50m, início da presente descrição, encerrando a área de 6.924,93m².

CONTRIBUINTES: 299.135.0005-0 / 0006-9 / 0007-7 / 0008-5 / 0009-3 / 0010-7 / 0011-5 / 0012-3 / 0013-1 / 0014-1 / 0015-8 / 0016-6 e 0026-3.

PROPRIETÁRIA: R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ n.º 08.747.111/0001-78, com sede nesta Capital, na Rua Hungria n.º 514, 12º andar, sala 5, Jardim Europa.

REGISTROS ANTERIORES: R.13/Mat. n.º 22.634, R.18/Mat. n.º 48.839, R.11/Mat. n.º 74.568, R.08/Mat. n.º 88.966, R.03/Mat. n.º 156.098, R.07/Mat. n.º 47.395 (Mat. n.º 179.879) e R.05/Mat. n.º 34.765 (Mat. n.º 179.877), feitos em 02 de outubro de 2007; R.10/Mat. n.º 20.627 (Mat. n.º 179.873) e R.12/Mat. n.º 52.795 (Mat. n.º 179.881), feitos em 12 de novembro de 2008; R.08/Mat. n.º 23.268 (Mat. n.º 179.875) e R.08/Mat. n.º 10.764

continua no verso

matrícula

180.302

ficha

01

verso

(Mat. nº 179.869), feitos em 13 de outubro de 2008; R.07/Mat. nº 55.230, feito em 28 de janeiro de 2009 (Mat. nº 179.883); R.04/Mat. nº 171.058, feito em 13 de março de 2009 (Mat. nº 179.887); R.12/Mat. nº 111.507, feito em 28 de outubro de 2008 (Mat. nº 179.885); R.08/Mat. nº 294, feito em 12 de maio de 2008 (Mat. nº 179.867); e, R.10/Mat. nº 19.923, feito em 17 de outubro de 2008 (Mat. nº 179.871), todos deste Registro. **(FUSÃO).**

Edgar Jorge Furlaneto

Escrevente Autorizado

Av.01/

Data: 06/SETEMBRO/2010

PROT. 421.441

A abertura da presente matrícula é feita nos termos do requerimento datado de 17 de agosto de 2010.

Edgar Jorge Furlaneto

Escrevente Autorizado

R.02/

Data: 11/NOVEMBRO/2010

PROT. 424.381

Pela escritura datada de 14 de outubro de 2010, de notas do 15º Tabelião desta Capital, livro nº 2.040, fls. 141/153, a devedora **RSFSPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, deu em hipoteca a **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.455, 12º andar, Vila Nova Conceição, CNPJ/MF nº 12.051.358/0001-12, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, para a garantia de todas as obrigações assumidas pela devedora no instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel datado de 03 de setembro de 2010, onde a devedora prometeu vender à credora uma fração ideal equivalente a 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$129.000.000,00, acrescido de correção monetária de acordo com a variação do IGP-M, que será pago em 06 parcelas, sendo a última delas com vencimento na data que ocorrer por último entre (a) 31 de agosto de 2011; ou (b) 05 dias úteis da data da celebração do Certificado de Registro da Escritura Definitiva e cumprimento das demais condições precedentes ao pagamento da referida parcela, conforme acordado no contrato. Ainda de acordo com o contrato, a devedora assumiu

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

180.302

ficha

02

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

obrigações perante a credora, às quais o pagamento das parcelas do Preço de Compra está vinculado; nesse sentido, a devedora constitui a presente hipoteca de modo a garantir suas obrigações de indenização, incluindo, mas não se limitando ao caso de rescisão do contrato motivada pelo descumprimento das obrigações assumidas pela devedora nos termos daquele instrumento, a devedora deverá restituir a totalidade das quantias pagas pela credora até a data do inadimplemento, acrescida ainda, nas hipóteses previstas no contrato, de indenização prefixada por perdas e danos equivalente ao dobro das quantias até então pagas pela credora, calculada na forma do contrato, totalizando o valor máximo de R\$180.600.000,00, o qual corresponde ao dobro da soma das quantias pagas pela credora à devedora até a outorga da Escritura Definitiva (conforme definido no contrato), que deverá ser indenizado à credora em determinadas hipóteses previstas no contrato, além de correção monetária de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) calculada desde 05 de julho de 2010 até seu efetivo pagamento, nos termos do contrato ou qualquer outra multa ou penalidade pagável pela devedora à credora de acordo com o contrato ("valor garantido"). Para efeitos do artigo 1.424 do Código Civil, as principais características da dívida garantida pela presente hipoteca são as seguintes: (a) Valor máximo garantido: R\$180.600.000,00, acrescido de correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M desde 05 de julho de 2010 até o seu efetivo pagamento; (b) Vencimento: nos prazos e hipóteses estabelecidos no contrato para efeitos de pagamento de indenizações, multas e penalidades, conforme aplicável; e (c) Taxa de Juros: não aplicável; e demais cláusulas e condições constantes do título.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.03/

Data: 04/MAIO/2011

PROT. 433.292

Verifica-se: a) o englobamento dos contribuintes nºs 299.135.0007-7/0008-5/0009-3/0010-7 e 0011-5 lançados na Rua Elvira Ferraz nºs 203, 205, 211, 215 e 217, passando a constituir o contribuinte nº 299.135.0028-1, conforme prova a Certidão Sobre Tributos Imobiliários – Dados Cadastrais nº 014.275/11-2 expedida em 05 de abril de 2011 pela Prefeitura do Município de São Paulo; e, b) o englobamento dos contribuintes nºs

continua no verso

matrícula

180.302

ficha

02

verso

299.135.0026-3 e 299.135.0012-3 lançados na Rua Chipre nºs 136, 156 e 180, dando origem ao contribuinte nº 299.135.0027-1, conforme prova a Certidão Sobre Tributos Imobiliários – Dados Cadastrais nº 013.722/11-5 expedida em 25 de março de 2011, Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 11 de abril de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.04/

Data: 04/MAIO/2011

PROT. 433.290

Pelo instrumento particular datado de 14 de outubro de 2010, **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria nº 514, 12º andar, conjunto 5, CNPJ nº 08.747.111/0001-78, prometeu vender a MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.455, 12º andar, Vila Nova Conceição, CNPJ nº 12.051.358/0001-22, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$129.000.000,00, que será pago da seguinte forma: a) R\$6.450.000,00 pagos no dia 03 de setembro de 2010; b) R\$6.450.000,00 até o dia 22 de outubro de 2010; c) R\$12.900.000,00 no dia 31 de março de 2011; d) R\$64.500.000,00 no dia 31 de maio de 2011; e) R\$19.350.000,00 no dia 30 de junho de 2011; e, f) R\$19.350.000,00 no dia 31 de agosto de 2011. Todas as parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas IGPM/FGV, utilizando-se a variação simples do IGP-M desde 5 de julho de 2010 até a data de pagamento efetivo; e demais condições constantes do título.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.05/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.678

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o **contribuinte nº 299.135.0029-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 12 de setembro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

180.302

03

Av.06/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.678

Verifica-se a **demolição** dos prédios n.ºs. 185, 191/199, 203/205, 211, 215, 217, 219, 229, 231, 239 e 243 da Rua Elvira Ferraz; n.ºs. 40, 198 e 202/206 da Rua Chipre; e n.ºs. 774 e 786 da Rua das Fiandeiras, conforme provam os certificados de conclusão de demolição n.ºs. 2008/31659-00 de 24 de julho de 2008, 2009/37997-00 de 28 de setembro de 2009, 2009/45744-00, 2009/45747-00, 2009/45748-00, 2009/45749-00, 2009/45750-00 e 2009/45752-00 de 17 de novembro de 2009, e 2010/02118-00 de 21 de janeiro de 2010; e certidões de demolição n.ºs. 001/CPDU/SUSL/2008 de 23 de janeiro de 2008, 002/CPDU/SUSL/2008 de 31 de janeiro de 2008, e 11/CPDU/SUSL/2010, todos expedidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 12 de setembro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.07/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.678

Verifica-se o **arquivamento** das Certidões Negativas de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.ºs. 001142011-21200146 para a área demolida de 2.060,00m², 002192011-21200712 para a área demolida de 157,00m², 003532011-21200722 para a área demolida de 261,00m², 006382011-21200730 para a área demolida de 4.591,00m², emitidas em 04 de fevereiro de 2011, 24 de fevereiro de 2011, 10 de maio de 2011 e 25 de julho de 2011, respectivamente, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, referentes à demolição das construções que existiam no imóvel desta matrícula, nos termos do requerimento datado de 12 de setembro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.08/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.679

Verifica-se que no terreno desta matrícula foram construídos: (i) um prédio de 16 andares, 01 mezanino, 03 subsolos, garagem exclusiva e ático, destinado a escritórios; e (ii) um prédio de 01 andar, totalizando **38.422,87m² de área construída**, que receberam

continua no verso

matrícula

180.302

ficha

03

verso

o nº 4.440 da Avenida Brigadeiro Faria Lima, conforme provam o certificado de conclusão nº 2011/22370-00 emitido em 06 de junho de 2011, e o apostilamento nº 2011/22370-01 emitido em 09 de junho de 2011, ambos pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 20 de outubro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.09/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.679

Verifica-se o **arquivamento** da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 007922011-21200526, emitida em 16 de setembro de 2011, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, referente aos prédios situados na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, com 38.422,87m² de área construída, nos termos do requerimento datado de 20 de outubro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.10/

Data: 17/JANEIRO/2012

PROT. 446.759

Fica cancelado o **R.02** referente à hipoteca da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, autorizado por **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificadas, por escritura de 21 de dezembro de 2011, referida no R.11.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.11/

Data: 17/JANEIRO/2012

PROT. 446.759

Por escritura de 21 de dezembro de 2011, de notas do 15º Tabelião desta Capital, livro nº 2.196, fls. 237/248, **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 12.051.358/0001-22, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.455, 12º andar, Vila Nova Conceição, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de

continua na ficha nº 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
180.302ficha
04

R\$129.000.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra referido sob o nº 04.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.12/

Data: 19/ABRIL/2012

PROT. 451.681

Por escritura de 03 de abril de 2012, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 3.609, fls. 217/226, **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.374, 16º andar, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$200.000.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra, celebrado em 23 de dezembro de 2011, não registrado.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.13/

Data: 19/ABRIL/2012

PROT. 451.681

Verifica-se que a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula foi adquirida em caráter fiduciário e se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificada, denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM VBI FL 4440 - FII**, CNPJ nº 14.376.247/0001-11, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93 e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472/08, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais,

continua no verso

matrícula
180.302

ficha
04
verso

por escritura de 03 de abril de 2012, referida no R.12.

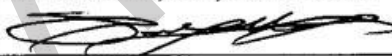
 **Carla Sottano C. dos Santos**
Substituta da Oficial

Av.14/

Data: 27/JULHO/2012

PROT. 456.479

Por escritura de 22 de junho de 2012, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 3.661, fls. 137/140, **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na qualidade de outorgante e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na qualidade de outorgada, já qualificadas, retificam a escritura de 03 de abril de 2012, das mesmas notas do título, livro nº 3609, fls. 217/226, registrada sob nº 12 e averbada sob nº 13, para constar: (i) que o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM VBI FL 4440 - FII acha-se inscrito no CNPJ nº 13.022.993/0001-44; e, (ii) que o sub-item 3.1.9 passa a ter a seguinte redação: "desconhece a existência de quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra a OUTORGANTE em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o imóvel atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 20 (vinte) anos; sendo a OUTORGANTE, perante a OUTORGADA, a exclusiva responsável por todos e quaisquer danos, reivindicações, responsabilidades, perdas, penalidades, custos, despesas, juros, lançamentos, sentenças de qualquer natureza, por fatos imputados à OUTORGANTE e relacionados com práticas e condutas anteriores à data da lavratura da presente escritura, que forem considerados prejudiciais ao meio ambiente ou a terceiros, se vierem a acarretar qualquer problema material para o objeto desta escritura e puderem afetar adversamente o presente negócio". Ficam ratificadas todos os seus demais termos, relações e dizeres.

 **Carla Sottano C. dos Santos**
Substituta da Oficial

continua na ficha 05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

180.302

ficha

05

R.15/

Data: 24/JANEIRO/2013

PROT. 463.802

Por instrumento particular de 20 de agosto de 2010, aditado em 21 de dezembro de 2011 e em 07 de fevereiro de 2012, **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM VBI FL 4440 - FII, já qualificadas, deram em locação ao BANCO BARCLAYS S.A., CNPJ nº 61.146.577/0001-09, com sede nesta Capital, na Praça Professor José Lannes nº 40, 4º/5º andares, Edifício "Berrini 500", Brooklin, parte do imóvel desta matrícula, correspondente ao 11º, 12º, 13º, 14º e 15º pavimentos do Edifício Faria Lima 4440, com área locável de 5.894,03m², e ainda 155 vagas de garagem indeterminadas, a serem distribuídas pelos três subsolos, sendo que 32 vagas de garagem são atribuídas para cada pavimento do 11º ao 14º, e 27 vagas de garagem são atribuídas ao 15º pavimento, pelo prazo de 10 anos, com início em 13 de junho de 2011. O aluguel mensal é de R\$650.000,00. No caso dos imóveis locados serem alienados durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos e condições; e demais cláusulas e condições constantes do título.

Augusto Guilherme Sottam C. dos Santos
Substituto da Oficial

Av.16/

Data: 24/JANEIRO/2013

PROT. 463.802

Por instrumento particular de 20 de agosto de 2010, aditado em 21 de dezembro de 2011 e em 07 de fevereiro de 2012, referido no R.15, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação dos imóveis locados.

Augusto Guilherme Sottam C. dos Santos
Substituto da Oficial

continua no verso

matricula	ficha
180.302	05
	verso

Av.17/

Data: 24/ABRIL/2013

PROT. 468.682

Verifica-se que o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM VBI FL 4440 – FII passou a denominar-se **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII**, conforme prova a Ata da Assembléia Geral de Cotistas realizada em 28 de março de 2012, registrada em microfilme sob o nº 1.807.359 em 29 de março de 2012, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, por instrumento particular de 05 de março de 2013.



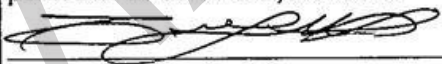
Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.18/

Data: 24/ABRIL/2013

PROT. 468.682

Verifica-se que **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, CNPJ nº 59.281.253/0001-23, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar parte, passa a deter a propriedade fiduciária da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, integrante do patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII**, em substituição a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, em razão da renúncia desta, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 de agosto de 2012, registrada sob nº 1827897 em 05 de setembro de 2012, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital e sob nº 1052369 em 13 de setembro de 2012, no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro-RJ e Ofício/CVM/SIN/GIE nº 3666/2012 expedido em 26 de novembro de 2012, pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários, por instrumento particular de 05 de março de 2013.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatricula
180.302ficha
06

Av.19/

Data: 15/DEZEMBRO/2014

PROT. 495.420

Por instrumento particular de 26 de agosto de 2014, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII, e, **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ambos na qualidade de locadores, e **BANCO BARCLAYS S.A.**, na qualidade de locatário, todos já qualificados, de pleno e comum acordo, aditam o instrumento particular de 20 de agosto de 2010, aditado em 21 de dezembro de 2011 e em 07 de fevereiro de 2012, registrado sob o nº 15 e averbado sob o nº 16, nesta matrícula, para constar que em virtude da rescisão parcial do contrato com a devolução do 11º e 14º pavimentos e às correspondentes 64 vagas de garagem, sendo 32 vagas para cada pavimento, permanecendo a locação com relação aos os 12º, 13º e 15º pavimentos, com área locável de 3.527,66m², e ainda 91 vagas de garagem indeterminados a serem distribuídas pelos três subsolos e a serem definidas e identificadas pela locatária, sendo que 32 vagas de garagem serão atribuídas para cada pavimento do 12º e 13º, e 27 vagas de garagem atribuídas para o pavimento do 15º. O aluguel mensal será de R\$792.509,23 até a data de devolução mencionada no título, e após o aluguel base passará a ser R\$474.329,16, data base de 13 de junho de 2014. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora aditado. Protocolo nº 495.420 de 27/11/2014.



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.20/

Data: 30/OUTUBRO/2015

PROT.509.518

Por instrumento particular de 14 de setembro de 2015, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII, e, **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ambos na qualidade de locadores, e **BANCO BARCLAYS S.A.**, na qualidade de locatário, todos já qualificados, de pleno e comum acordo, aditam o instrumento particular

continua no verso

matricula

180.302

ficha

06

verso

CNS: 11.349-8

de 20 de agosto de 2010, aditado em 21 de dezembro de 2011, 07 de fevereiro de 2012 e em 26 de agosto de 2014, registrado sob o nº 15 e averbado sob os nºs 16 e 19, nesta matrícula, para constar que em virtude da rescisão parcial do contrato com a devolução do 15º pavimento e às correspondentes 27 vagas de garagem, permanece a locação com relação aos os 12º e 13º pavimentos, com área locável de 2.366,36m², e ainda 64 vagas de garagem indeterminadas a serem distribuídas pelos três subsolos do Edifício, e a serem definidas e identificadas por mútuo acordo entre a locatária e a administração do Edifício, sendo que 32 vagas de garagem serão atribuídas para cada pavimento do 12º e 13º. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora aditado. Protocolo nº 509.518 de 02/10/2015.



Carla S.C. Santos
Substituta da Oficial

Av.21/

Data: 04/JANEIRO/2018

Verifica-se que a BANCO BARCLAYS S.A. passou a denominar-se **BNC BRAZIL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de agosto de 2016, registrada sob o nº 185840/17-6 em 26 de abril de 2017, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por instrumento particular de 24 de outubro de 2017. Protocolo nº 542.643 de 12/12/2017.



Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

Av.22/

Data: 04/JANEIRO/2018

Ficam cancelados o **R.15** e as **Avs.16, 19 e 20**, referentes à locação do imóvel desta matrícula, em virtude da rescisão contratual celebrada entre as partes, de um lado, na qualidade de locadoras, **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade administradora e proprietária fiduciária do ativos que compõem o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII**, e de outro lado, na qualidade de locatário, **BNC BRAZIL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, já qualificada, por instrumento particular de 24 de outubro de 2017. Protocolo nº 542.643 de 12/12/2017.



Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

continua na ficha 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
180.302ficha
07

R.23/

Data: 04/JANEIRO/2018

Por instrumento particular de 24 de outubro de 2017, MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade administradora e proprietária fiduciária do ativos que compõem o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII, já qualificadas, deram em locação ao BARCLAYS BRASIL ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., CNPJ nº 27.331.077/0001-09, com sede nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, parte do imóvel desta matrícula, correspondente a parte do 12º pavimento, sala nº 122 do Edifício Faria Lima 4440, com área locável de 288,09m² e 08 vagas estacionamento localizadas na garagem, sendo 07 vagas indeterminadas e 01 vaga "VIP", localizada no 1º subsolo, pelo prazo de 05 anos, com início em 19 de setembro de 2017 e término em 18 de setembro de 2022. O aluguel mensal total será R\$38.892,15. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 542.642 de 12/12/2017.

Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

Av.24/

Data: 04/JANEIRO/2018

Por instrumento particular de 24 de outubro de 2017, referido no R.23, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 542.642 de 12/12/2017.

Carla S.C. Santos
Oficial Substituta



Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data." (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: "A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um". (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como "valor de mercado livre" a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: "Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei". (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: "Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural." (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: "Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços." (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: "Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando." (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado "as is": Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: "avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade." (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

- Laudo de Avaliação do Edifício Park Tower

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

EDIFÍCIO PARK TOWER SÃO PAULO

Avenida Brigadeiro Luís Antonio, 3.521

Paraíso, São Paulo/SP

04001-140

P.VAL.RJK.429/20-1

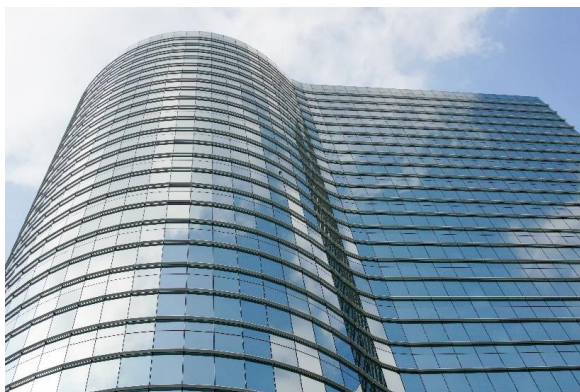
A/C Sr. Rodrigo Abbud

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Na qualidade de representante e gestora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES

CBRE



RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

São Paulo – Brasil

Park Tower São Paulo

Data do relatório:
28 de maio de 2020

Preparado para:
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
VBI PRIME PROPERTIES

Representado por:
VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS
LTDA.

CBRE

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	16
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	17
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	18
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	25
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	26
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE	28
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	29
2.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS	30
2.2 O MERCADO LOCAL	33
2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	42
3. ANÁLISE DE VALOR	46
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	47
3.2 VALORAÇÃO	52

APÊNDICES

A. FOTOGRAFIAS	54
B. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	58
C. FLUXO DE CAIXA PROJETADO	61

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	28 de maio de 2020;
Avaliadora	CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje, a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. O Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral tem participado de diversas avaliações e reavaliações periódicas de FII, FIP e fundos de private equity, mantendo-se sempre atualizada e da possibilidade de futuros negócios. Como referência, mais de 2,5 milhões de metros quadrados locáveis em escritórios foram avaliados pela CBRE no Brasil em 2019.
Destinatário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES, CNPJ: 35.652.102/0001-7; Administrador: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., CNPJ: 11.274.775/0001-71;
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Estruturação e lançamento de Fundo de Investimento Imobiliário (FII);
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RJK.429/20-1 de 11/05/20;
Objeto	Edifício corporativo 100% ocupado pela Prevent Sênior Private Operadora de Saúde Ltda., denominado Park Tower São Paulo;
Localização	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.521, Paraíso, São Paulo/SP – Brasil;

Áreas	Terreno: 6.566,60 m ² ; Construída: 36.350,54 m ² ; Locável: 22.340,11 m ² BOMA;
Titulação	Certidão de matrícula-mãe nº 118.246 do 1º R.G.I. de São Paulo/SP. Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado;
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário;
Data de Valoração	02 de maio de 2020;
Opinião de Valor	R\$ 453.000.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MILHÕES DE REAIS)

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES (“CLIENTE”), de acordo com os termos da Proposta P.VAL.RJK.429/20-1 de 11/05/2020, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE (“PROPOSTA”). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO (“PARTE AUTORIZADA” ou “PARTES AUTORIZADAS”), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Aviso Importante – Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de escritórios. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas e gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s), ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do(s) imóvel(is) e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. Este relatório não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do(s) imóvel(is) avaliado(s).
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação do(s) imóvel(is). Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o(s) imóvel(is), sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o(s) imóvel(is) cumpre(m) os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.

9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do(s) imóvel(is), pelo gestor do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial investidor a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do(s) imóvel(is);
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do(s) imóvel(is);
 - (c) Os imóveis possuem título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
13. Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita neste relatório, previamente acordado com o cliente. Para a realização desta avaliação, foram utilizadas fotografias e informações da visita técnica realizada em setembro de 2019 e informações atualizadas disponibilizadas pelo cliente, como plantas baixas, memorial descritivo e fotografias do imóvel.
14. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do(s) imóvel(is) avaliado(s), seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.

15. A elaboração do laudo de avaliação não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.
16. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
17. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O Gestor do FII, bem como os demais responsáveis, não está vinculado às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.
6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Autorização de Uso do Relatório

Apenas os listados abaixo podem fazer uso e se basear neste relatório exclusivamente para a finalidade neste estipulada e nenhuma responsabilidade será aceita para com qualquer outra parte pelo todo ou parte do conteúdo do relatório:

- (i) Destinatário listado nesse relatório;
- (ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização;

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas. Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, declaração, prospecto e ofertas públicas de FII, nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

A publicação de parte deste relatório ou referência a ele não será permitida a menos que contenha referência suficiente às premissas especiais utilizadas e mencionadas neste relatório.

Fica o cliente (FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM¹ para atender aos requisitos da instrução CVM 400/03.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:

Ricardo Jun K. Vallilo, MRICS, RICS RV

Engenheiro Civil

Consultor Sênior

T: + 55 11 2110 9180

E: ricardo.vallilo@cbre.com.br

¹ Comissão de Valores Mobiliários.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

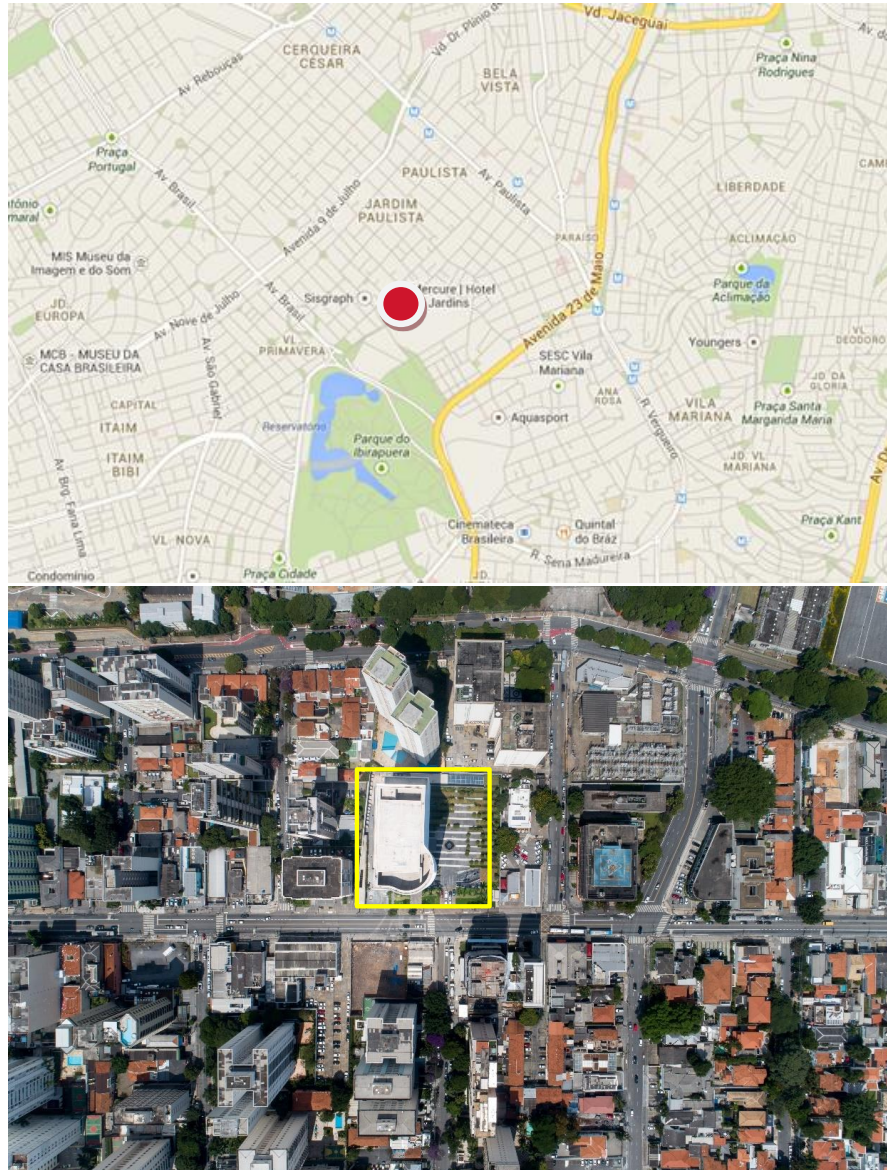
1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização e Situação

O imóvel está localizado à Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 3.521, no bairro Jardim Paulista município de São Paulo, estado de São Paulo – na quadra também delimitada pelas ruas Jundiaí, Manuel da Nóbrega e Salto.



PLANTAS ILUSTRATIVAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (FONTES: GOOGLE EARTH® E VBI)

Como referência, o imóvel está a:

- 500 m do Ginásio do Ibirapuera;
- 700 m do Parque Ibirapuera;
- 1 km da Avenida Paulista e da Estação Brigadeiro – Linha Verde do Metrô;
- 1 km do Corredor Norte-Sul (Avenida 23 de Maio);
- 2 km do Hospital Oswaldo Cruz;
- 3 km Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- 4 km do Centro de São Paulo/SP;
- 7 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas (CGH);
- 30 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU).

1.1.2 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado na região da Avenida Paulista, reconhecida como um dos mais importantes centros financeiros e corporativos da América Latina, e com proximidade e fácil acesso à região da Avenida Brigadeiro Faria Lima, atualmente o polo corporativo mais nobre da cidade.

A região tem ocupação de alta densidade e verticalização, predominando em suas imediações edifícios de escritórios, galerias comerciais, hotéis, hospitais, instituições de ensino e comércio e serviços principalmente ao longo da Avenida Paulista, Alameda Santos e vias imediatas.

As vias secundárias possuem ocupação mista – residencial e comercial de alto padrão econômico, inseridas em bairros nobres da cidade como os Jardins e Paraíso. Também se destaca a proximidade do imóvel ao Parque Ibirapuera, o Ginásio do Ibirapuera e ao 14º Cartório de Registro de Imóveis da cidade, este último na mesma quadra do imóvel avaliando.

1.1.3 Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Avenida Brigadeiro Luis Antônio, logradouro do imóvel, possui quatro pistas de rolamento, sendo três no sentido bairro-centro e uma no sentido centro-bairro exclusiva para ônibus, além de passeios para pedestres de ambos os lados.

1.1.4 Comunicações

O imóvel possui frente e acesso para a Avenida Brigadeiro Luis Antônio, a qual permite o acesso a importantes vias da região, como as Avenidas Paulista, Santo Amaro, Presidente Juscelino Kubitschek, além de fazer ligação direta com o Centro de São Paulo.

O acesso a outros bairros e às rodovias é feito facilmente por vias de fluxo rápido, com destaque para o Corredor Norte-Sul da cidade, a cerca de 1 km do imóvel avaliando.

Quanto ao transporte público urbano, a região é servida de linhas de ônibus, que ligam a região ao centro e demais bairros da cidade, localizados principalmente na Avenida Brigadeiro Luis Antônio. Também se destaca o acesso à Estação Brigadeiro da Linha 2 – Verde do Metrô, a cerca de 1 km do imóvel avaliando.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, está localizado a cerca de 30 km a nordeste do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais. O Aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 7 km ao sul, operando com aeronaves de pequeno e médio porte, além da Ponte Aérea Rio de Janeiro/São Paulo.

1.1.5 Descrição

a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia plana em relação ao logradouro e superfície seca, com área de 6.566,60 m².

Dimensões Aproximadas

Frente:	85 m (aprox.) para a Avenida Brigadeiro Luís Antônio;
Fundos:	85 m (aprox.) confrontando os nºs 1.240 e 1.280 da Rua Manoel da Nóbrega;
Laterais:	80 m (aprox.) confrontando o nº 80 da Rua Jundiá;
	40 m (aprox.) confrontando o nº 3.421 da Avenida Brigadeiro Luís Antônio;
	40 m (aprox.) confrontando o nº 70 da Rua Salto.

Fonte: Google Earth® e visita externa ao local.

b. Construções

Trata-se de um edifício corporativo de escritórios de alto padrão econômico (“Triple A”) denominado Park Tower São Paulo. As construções datam de 2018 e contam com Certificação LEED-USGBC² Gold de sustentabilidade no quesito de novos edifícios.

Ao total, são 13 pavimentos de lajes corporativas, 03 pavimentos em subsolos, mais térreo, ático e cobertura.

Os andares de escritórios são divididos em zona alta e baixa, com área locável entre 1.570 m² a 1.850 m², podendo ser divididos em até duas unidades por andar.

O seu leiaute construtivo pode ser considerado bastante eficiente, principalmente em razão do grande porte, do core lateral de serviços e circulação, amplo *lease span* e da disposição espaçada dos pilares nas extremidades das lajes.

² Leadership in Energy & Environmental Design – U.S. Green Building Council.

Além disso, os pavimentos de escritórios apresentam pé-direito livre em torno de 2,90 m, com disposição para receber piso elevado, forro modular e estrutura de ar condicionado central (com máquinas instaladas no terraço de cada andar).

A seguir, apresentamos as ilustrações do corte esquemático e plantas tipo do edifício:



Edifício Park Tower – Corte esquemático e composição dos andares



Edifício Park Tower – Planta do pavimento tipo – 1º ao 7º pavimento



Planta do pavimento tipo – 8º ao 13º pavimento

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas Gerais			
Padrão Construtivo			
Estrutura	Concreto armado		
Cobertura	Laje impermeabilizada		
Fechamento Lateral	Alvenaria		
Fachada	Pele de vidro laminado reflexivo e de alta tecnologia		
Acabamentos			
	Teto	Piso	Parede
Lobby/ Recepção	Forro modular	Porcelanato	Porcelanato
Escritórios	Forro modular	Piso elevado	Pintura látex/ acrílica
Subsolos	Concreto aparente/ Forro Liso	Pintura Epóxi	Pintura látex/ acrílica
Instalações e Equipamentos			
Circulação Vertical:	06 elevadores sociais do térreo ao 13º pavimento com velocidade de 4,00 m/s; 01 elevador de serviço do 3ºss a cobertura, com velocidade de 2,50 m/s; 02 elevadores de transferência para a garagem, do térreo ao 3ºss com velocidade de 1,00 m/s; 02 escadas internas que atendem todos os andares		
Sistema de Ar Condicionado:	Ar condicionado central VRF		
Combate ao Incêndio:	Hidrantes, extintores, <i>sprinklers</i> , sistemas sonoros e visuais de aviso, detectores de fumaça, escadas de segurança pressurizadas, porta corta-fogo, alarmes, sistema de comunicação e sensores de CO2		
Energia Elétrica:	Cabine de Entrada e Medição – Classe 15kV. Disponibilidade de carga (total) para escritórios de 115kW/m² de área de carpete. 02 transformadores de 1.000kVA. Gerador de energia de 300 kVA para área comum		
Segurança Predial e Telecom:	Condutores de fibra ótica / CFTV / Cancela para estacionamento		
Apoio e Amenities:	Bicicletário/ concierge/ área de docas/ serviço de valet/ vestiários/ espelho d'água/ área externa de convivência		
Vagas de Estacionamento:	503 vagas demarcadas para automóveis, o que representa uma relação de vagas por área locável de cerca de 1:44, o que pode ser considerado competitivo em relação aos prédios de alto padrão da região, uma vez que o padrão praticado pelo mercado de alto padrão é cerca de 1:30 a 1:40.		

1.1.6 Quadro de Áreas

Conforme instruído, nós confiamos nas áreas e plantas baixas que nos foram fornecidas

Áreas dos Pavimentos em Estudo [m² BOMA]

Pavimentos	Conjunto 1		Conjunto 2		Total do Andar
	Conjunto	Terraço Coberto	Conjunto	Terraço Coberto	
1º Pavimento	811,14	43,69	948,53	43,69	1.847,05
2º Pavimento	811,14	43,69	948,53	43,69	1.847,05
3º Pavimento	811,14	43,69	948,53	43,69	1.847,05
4º Pavimento	811,14	43,69	948,53	43,69	1.847,05
5º Pavimento	811,14	43,69	948,53	43,69	1.847,05
6º Pavimento	811,14	43,69	948,53	43,69	1.847,05
7º Pavimento	811,14	43,69	948,53	43,69	1.847,05
8º Pavimento	527,41	43,69	953,67	43,69	1.568,46
9º Pavimento	527,41	43,69	953,67	43,69	1.568,46
10º Pavimento	527,41	43,69	953,67	43,69	1.568,46
11º Pavimento	527,41	43,69	953,67	43,69	1.568,46
12º Pavimento	527,41	43,69	953,67	43,69	1.568,46
13º Pavimento	527,41	43,69	953,67	43,69	1.568,46
Total					22.340,11

Fonte: Quadro de Áreas – Enciplan, agosto/2018

1.1.7 Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19. Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais³.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice A.

³ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

1.1.8 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum⁴.

⁴ A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Fizemos consulta à legislação em vigor. Destaca-se a Lei Municipal nº 16.402/16, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE).

Segundo esta lei, o imóvel pertence ao Distrito da Vila Leopoldina e à Subprefeitura da Lapa, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação definidos na lei:

Lei de Uso e Ocupação do Solo			
Zona de Uso:	ZC – Zona Centralidade	Taxa de Ocupação:	70%
Coefficiente de Aproveitamento:	0,3/1,0/2,0 (min./bás./máx.)	Gabarito de altura máxima (m):	48 m
Recuo Mínimo:	<u>Frente:</u> 5,00 m	<u>Fundo e Laterais:</u> 3,00 m (Altura>10m)	
Usos Permitidos:	Residencial ⁵ , Não Residencial ⁶ e industrial ⁷		

Conforme informado pela contratante e as informações disponibilizadas, o imóvel apresenta potencial construtivo máximo de 2,0 vezes a área do terreno, sendo o potencial adquirido mediante compra de outorga onerosa e incorporado ao projeto existente.

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

⁵ Exceto uso R2v-4.

⁶ Exceto uso nRa-6.

⁷ Exceto uso Ind-2.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel. Segundo a certidão, constam as seguintes informações:

Titulação	
Certidão de Matrícula:	Nº 118.246 (<i>Matrícula-Mãe</i>)
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital
Data de Emissão:	08/08/2019
Proprietário(a):	CBLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Área de Terreno (m²):	6.566,60
Construção Averbada (m²):	36.350,54
Comentários:	"Condomínio Park Tower" instituído e especificado no documento. Unidades autônomas: Conjuntos 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 141, 142, 151, 152, 161 e 162, os quais totalizam 100,000% da fração ideal do imóvel.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2020, onde constam as informações a seguir:

IPTU - 2020	
Cadastro do Imóvel	036.052.0339-6
Contribuinte	CBLA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.
Área Construída (m²)	37.185,00
Área de Terreno (m²)	6.567,00
Excesso de Área (m²)	6.568,00
Testada (m)	84,84
Ano da Construção	2.018
Uso do Imóvel	31 - Não Residencial
Valor Venal Total (R\$)	232.349.026,00
Valor do Imposto (R\$):	3.688.742,00

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria de Finanças

Em adição, recebemos as seguintes informações quanto as despesas operacionais atuais do imóvel avaliando:

Despesas Operacionais	
Custo de Condomínio Atual (R\$/m² mês):	9,29
Custo de IPTU Atual (R\$/m² por parcela):	16,11

Fonte: Informações disponibilizadas pelo cliente

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

De acordo com as informações fornecidas pela contratante, o imóvel encontra-se 100% ocupado pela PREVENT SENIOR PRIVATE OPERADORA DE SAÚDE LTDA.

A seguir, as principais condições contratuais estabelecidas para a aquisição do imóvel:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS, DE 05/04/2019

Locador em Contrato:	CBLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.		
Locatário em Contrato:	PREVENT SENIOR PRIVATE OPERADORA DE SAÚDE LTDA.		
Objeto da Locação:	Edifício Park Tower: totalidade dos conjuntos e 503 vagas de garagem		
Área Locável:	22.340,11	m²	
Início do Contrato:	05/04/2019	Término do Contrato:	05/04/2034
Prazo:	180	meses	
Aluguel Mensal - Contrato:	R\$2.904.214,30	por mês	
Aluguel Vigente:	R\$2.878.529,21	por mês	
Índice de Reajuste:	+IGP-M/FGV	Data-Base de Reajuste:	fev/19
Periodicidade de Reajuste:	Anual		
Descontos e Carências:	Carência: 6 meses contados a partir do Mês 2 do contrato; Descontos: R\$ 20/m² por mês do 1º ao 12º mês do contrato; e R\$ 10/m² do 13º ao 24º mês do contrato.		
Garantia:	Fiança bancária ou Seguro Fiança (12 vezes o Aluguel Mensal)		
Multa por Rescisão Antecipada:	- Até o 120º mês de contrato: 10 aluguéis mensais vigentes à época, reduzidos proporcionalmente ao tempo transcorrido de vigência de locação, mediante aviso prévio de 6 meses; - A partir do 121º mês de contrato: 9 aluguéis mensais vigentes à época, reduzidos proporcionalmente ao tempo transcorrido de vigência de locação, mediante aviso prévio de 6 meses; Em ambos os casos, a multa será acrescida de devolução dos valores concedidos em carência e descontos de Aluguel Mensal, sem redução proporcional ao tempo transcorrido de contrato.		

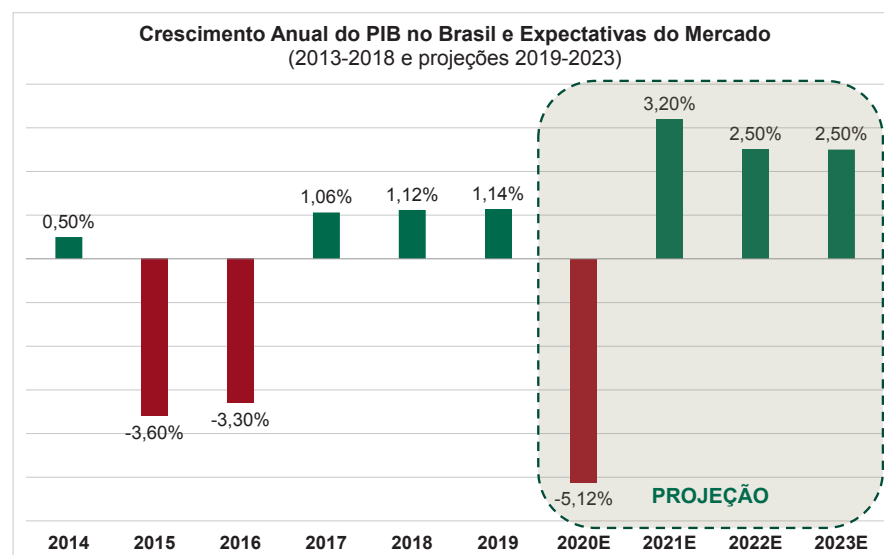
Não recebemos cópia do “Habite-se” do imóvel. Consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade e uso. No caso de embargos, quaisquer que sejam em relação à habitabilidade e/ou uso, os valores expressos neste relatório deverão ser revistos.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

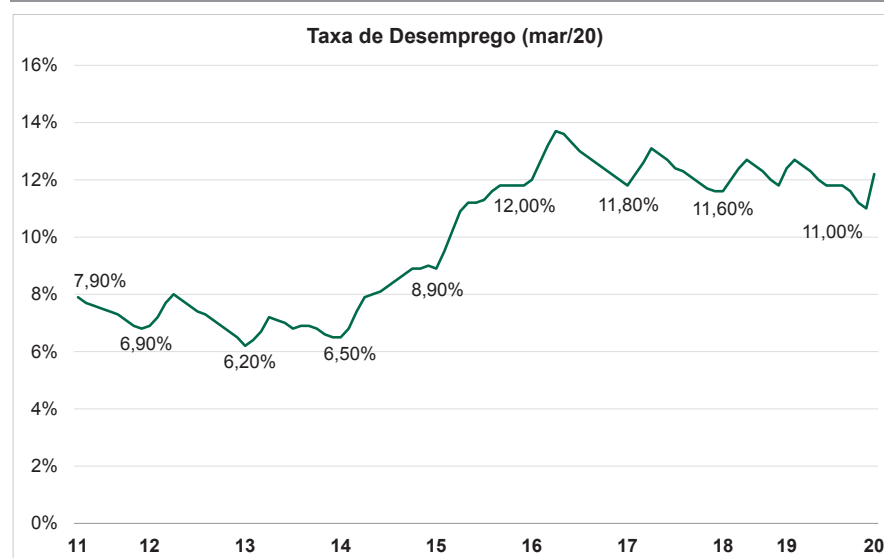
2.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS

2.1.1 Crescimento Econômico



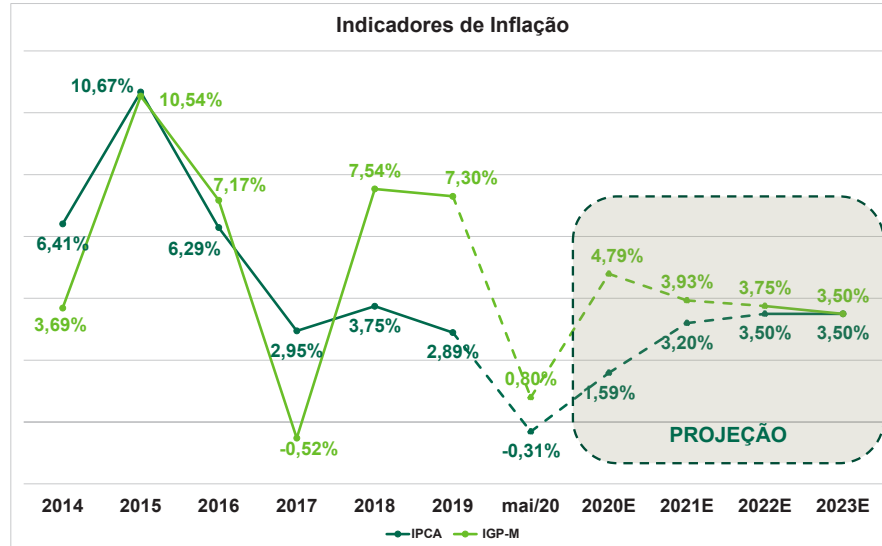
Fonte: BCB e Relatório Focus, de 15 de maio de 2020.

2.1.2 Taxa de Desemprego

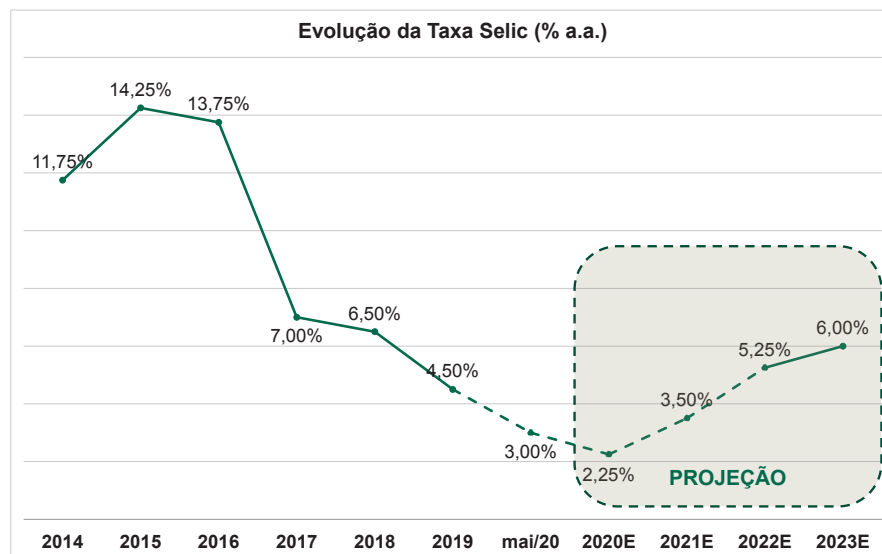


Fonte: PNAD Contínua - IBGE

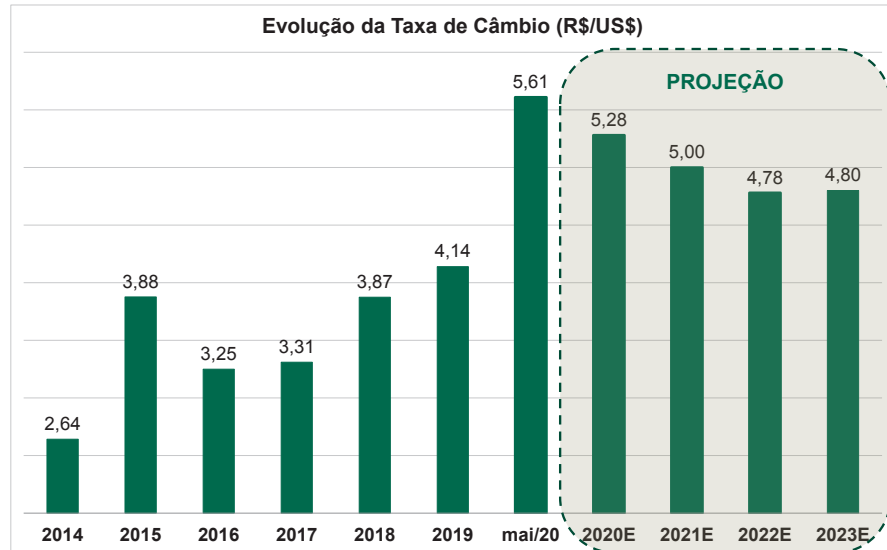
2.1.3 Indicadores de Inflação



2.1.4 Taxa de Juros (Selic)



2.1.5 Taxa de Câmbio



Fonte: BCB e Relatório Focus, de 15 de maio de 2020.

2.2 O MERCADO LOCAL

1.1.1. O Mercado de Escritórios de São Paulo

O mercado de escritórios da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, o principal mercado do Brasil, é formado por quatro principais regiões localizadas no Município de São Paulo – MSP: Centro, Paulista, Jardins e Marginal, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros. Além destas, o Município de Barueri também conta com a região Alphaville.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMSP e a situação do imóvel em estudo.

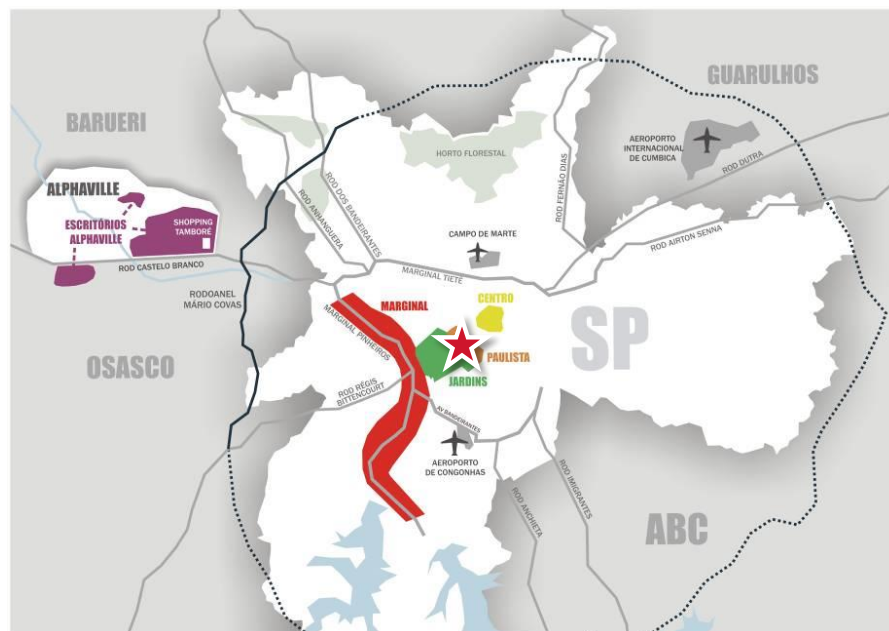


Figura 1 – As principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico da Região Paulista, situação mais próxima à unidade em estudo.

a. Região Paulista



A região Paulista está localizada no ponto mais alto da cidade e tem como eixo a Avenida Paulista. Esta começou a se desenvolver em meados dos anos de 1950, especialmente quando a Região Centro começou a não acompanhar a demanda corporativa dos bancos e das empresas em geral.

Através do pujante desenvolvimento urbano nos anos de 1970 que consumiu cerca de 70% dos terrenos disponíveis, a região foi praticamente desenvolvida (adensada) até meados da década de 1980. Desde então, a Avenida Paulista foi considerada o centro financeiro da América do Sul, marco e símbolo da cidade até os dias atuais.

Em sequência, a limitação de áreas para incorporação e a limitação de investimentos ocorridos na década de 1990 frente a expansão econômica e corporativa da cidade, levou a migração de instituições financeiras e tecnológicas a se transferirem para edifícios mais modernos, em localizações alternativas, como as regiões Jardins e Marginal da cidade, com destaque para o eixo das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Marginal Pinheiros.

Nas últimas duas décadas, houve um restrito incremento de estoque na Região, com a entrega de novos edifícios, os quais atenderam rapidamente a demanda existente por qualidade e localização privilegiada.

Com poucos terrenos remanescentes, os novos empreendimentos dessa região são em sua maioria edifícios antigos reformados via “retrofit” ou lançamentos de escritórios *boutique*, com flexibilidade para ocupação em conjuntos comerciais.

O prestígio e atratividade da Região é elevado, principalmente em relação a sua localização única, com acesso às diversas linhas de metrô da cidade, ampla rede de comércio e serviços e centralidade na cidade, e com acesso imediato às áreas nobres da cidade, como os bairros Higienópolis e Jardins.

1.1.2. Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

a. Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagas, na cidade de São Paulo.

b. Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com habite-se em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

c. Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e da movimentação das empresas de um prédio para outro.

d. Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete o total negociado no mercado. A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

e. Taxa de Vacância

A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

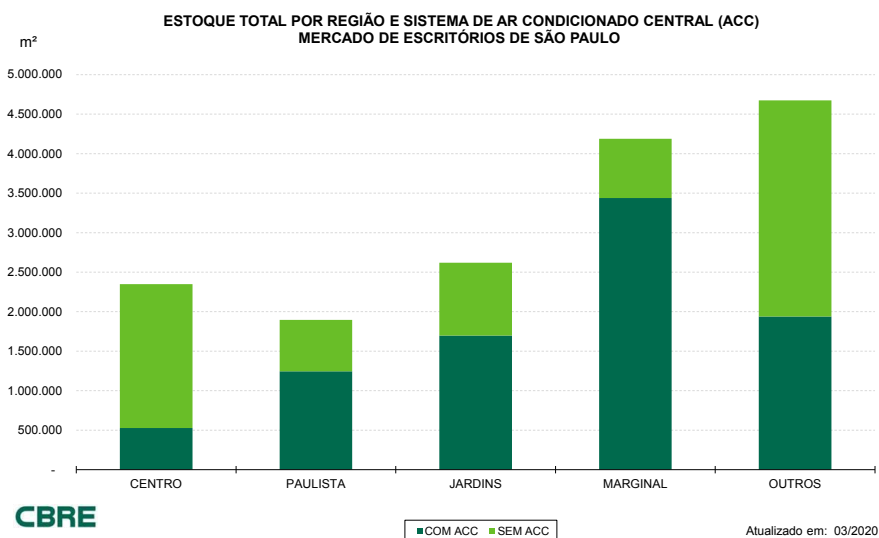
2.2.1 Estoque Total

a. Visão Geral

Ao término do primeiro trimestre, São Paulo possuía um estoque total de escritórios de cerca de 15,73 milhões de metros quadrados de área útil⁸ em mais de 2.700 edifícios.

Mais da metade deste estoque (8.85 milhões de m² ou 56% do total) são edifícios com sistema de ar condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico e a tabela seguir ilustram o estoque total de São Paulo por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central.



Estoque Total de Escritórios - 1T20

Município de São Paulo

Regiões	Com ACC (m² de AU)	Sem ACC (m² de AU)	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	527.267	1.821.570	2.348.837	15%
PAULISTA	1.245.764	649.975	1.895.739	12%
JARDINS	1.698.303	920.652	2.618.955	17%
MARGINAL	3.439.306	748.366	4.187.672	27%
OUTROS	1.938.216	2.736.895	4.675.111	30%
TOTAL	8.848.856	6.877.458	15.726.300	100%

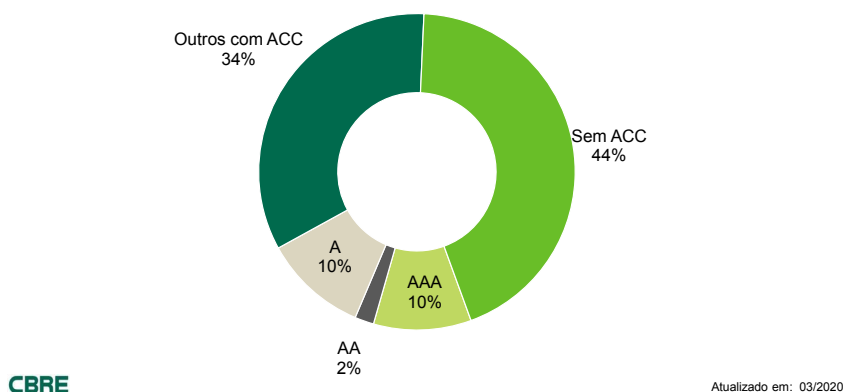
Fonte: CBRE Pesquisa

⁸ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

Observa-se a concentração da maior parte do estoque de edifícios com ar condicionado central na região Marginal, a qual somada às regiões Paulista e Jardins, totalizam mais de 70% dos edifícios com ar condicionado central da cidade.

Com relação à qualidade dos edifícios, o gráfico a seguir apresenta a distribuição do estoque total quanto a sua classificação qualitativa:

**ESTOQUE TOTAL POR CLASSIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS
MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE SÃO PAULO**



Observa-se que os edifícios de melhor qualidade (Classes A/AA/AAA⁹) correspondem a 22% do estoque da cidade, ou seja, cerca de 3,5 milhões de m² os quais estão distribuídos em cerca de 200 edifícios comerciais da cidade.

b. Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central (ACC);
- Com área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Com lajes com área útil acima de 250 m².

Ao final do 1T20, a cobertura de mercado correspondia a um estoque de 8,33 milhões de metros quadrados de área útil, distribuídos em mais de 900 edifícios.

⁹ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório de São Paulo:

Estoque Total de Escritórios - 1T20

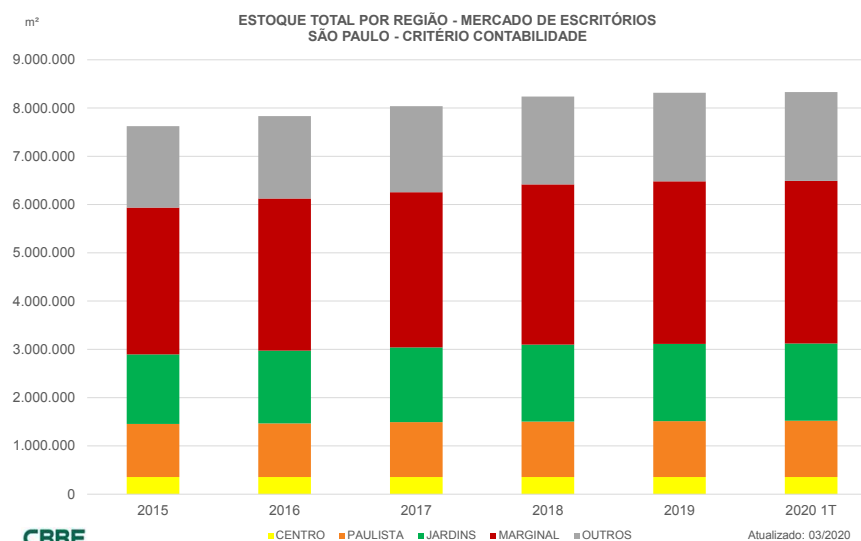
Município de São Paulo

Regiões	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	354.271	4%
PAULISTA	1.166.726	14%
JARDINS	1.600.137	19%
MARGINAL	3.368.326	40%
OUTROS	1.841.177	22%
TOTAL	8.330.637	100%

Fonte: CBRE Pesquisa

Do quadro anterior, observa-se que 74% do estoque monitorado estão concentrados nas três principais regiões de escritórios da cidade: Paulista, Jardins e Marginal (PJM).

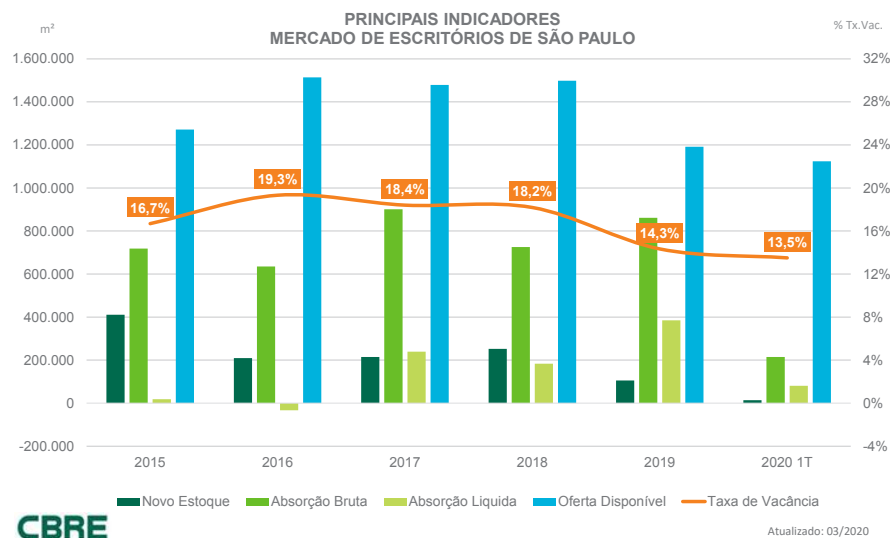
O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo por região dos últimos cinco anos.



Observa-se o crescimento do estoque da cidade de São Paulo em cerca de 9% nos últimos 5 anos, sendo a maior contribuição vinda da Região Marginal – região de maior extensão territorial e vetor de crescimento do mercado de escritórios da cidade, com crescimento de 11% de seu estoque (cerca de 330 mil metros quadrados) ao término do 1T20, resultando em 40% do estoque total monitorado pela CBRE.

1.1.3. Oferta Disponível e Demanda Existente

A tabela e os gráficos a seguir mostram os indicadores de oferta e demanda de São Paulo e a sua evolução nos últimos 5 anos.



Mercado Geral - 1T20

Regiões	Estoque (m² úteis)	Novo Est. (m² úteis)	Abs. Bruta (m² úteis)	Abs. Liq. (m² úteis)	Oferta (m² úteis)	Vacância (%)
CENTRO	354.271	-	8.859	7.511	33.159	9,4%
PAULISTA	1.166.726	7.871	21.063	11.323	116.256	10,0%
JARDINS	1.600.137	-	46.753	13.468	73.271	4,6%
MARGINAL	3.368.326	1.248	107.612	30.472	643.454	19,1%
OUTROS	1.841.177	4.405	30.320	18.088	258.158	14,0%
TOTAL	8.330.637	13.524	214.607	80.862	1.124.298	13,5%

Fonte: CBRE Pesquisa

Ao término do 1T20, a taxa de vacância do mercado geral era de 13,5%, enquanto as regiões mais próximas ao imóvel avaliando, respectivamente Paulista e Jardins, apresentaram taxas inferiores ao mercado geral.

Do gráfico, observa-se um período inicial até 2016 iniciado em meados de 2013 composto pelo descolamento entre oferta e demanda, com aumento da oferta disponível e da taxa vacância, resultado da redução dos níveis de absorção líquida e o incremento de novo estoque no período anterior (novo estoque recorde entregue na cidade entre os anos de 2011 e 2015).

Ressalta-se a movimentação intensa de grandes empresas na cidade, evidenciando a movimentação *flight to quality* por parte dos ocupantes na busca de espaços de melhor qualidade e custo-benefício no período.

A movimentação das empresas pode ser evidenciada pela constância da absorção bruta registrada nos últimos anos (superiores a 600.000 m² anuais na cidade), e pelo aumento da absorção líquida desde 2016 e mantendo-se em patamares elevados para o 1T20.

A Região Paulista possui participação relevante no mercado de escritórios da cidade junto as Regiões Jardins e Marginal. Trata-se do *core corporativo* da cidade, denominado eixo “PJM” pela CBRE. Ao término de 1T20, estas regiões concentraram 82% da absorção bruta, 68% da absorção líquida e possuía 74% da oferta disponível da cidade.

Atualmente, há projetos pontuais de escritórios previstos nas Regiões Paulista e Jardins para os próximos anos, e não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2011 e 2015 na cidade.

Neste sentido, a redução da taxa de vacância na cidade já tem resultado em uma retomada dos preços de locação nas regiões *prime* (Jardins, Paulista e Marginal), sobretudo com uma eventual melhora do cenário macroeconômico e manutenção da demanda para ocupação dos escritórios.

Salientamos o momento excepcional atual de incertezas com a pandemia do Covid-19. Até o momento, as negociações e solicitações por parte dos inquilinos têm sido analisadas com bastante cautela e resiliência por parte dos proprietários. Características como o segmento de atuação, a saúde financeira e as perspectivas de cada empresa estão entre os fatores mais analisados. Setores como companhias aéreas e coworking estão entre os mais impactados.

No segmento de escritórios mais qualificado da cidade, o Classe AAA do eixo PJM, a inadimplência nos últimos meses tem se mostrado pontualmente em poucos edifícios. A aplicação de descontos, carências e rescisões contratuais também foi praticamente inexistente, com práticas pontuais de diferimentos de aluguel.

Por outro lado, os novos processos de locações tiveram sua velocidade em sua grande parte reduzida ou postergada. Contudo, é possível observar a taxa de vacância reduzida e a manutenção dos preços de locação destas regiões, com diversos processos em andamento em razão da visão de longo prazo e necessidade das empresas.

2.2.2 Valores Praticados

a. Locação

Para referência, a pesquisa de mercado realizada na região do imóvel avaliando (e suas imediações) identificou evidências de mercado – ofertas e transações – de edifícios de alto padrão construtivo, com ar condicionado central, com situação acima de 2.000 m² locáveis, concentrados nas Regiões Paulista e Jardins da cidade.

Observa-se que a pesquisa realizada em maio de 2020 identificou 13 evidências de mercado – ofertas e transações recentes – com preços pedidos entre R\$ 105/m² e R\$ 143/m² mensais aplicáveis à área locável, e preços praticados entre R\$ 110/m² a R\$ 185/m² por mês, resultando em uma média de preços em torno de R\$ 129/m² por mês.

Em geral, os maiores valores referem-se aos edifícios situados nos eixos corporativos mais nobre da cidade (Avenidas Brig. Faria Lima e Paulista), podendo variar em função de suas qualidades físicas e técnica. As evidências de mercado para locação são apresentadas no Apêndice B deste relatório.

b. Venda

Sobre os preços praticados de venda de escritórios de maior porte e alto padrão construtivo em regiões *prime* da cidade, apresentamos a seguir, a título de referência, as transações públicas mais relevantes identificadas nos últimos 12 meses:

#	Edifício	Região	Data	Área Locável (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	WBC - Work Bela Cintra	Paulista	4Q 2019	3.623	13.387
2	Parque Cultural Paulista	Paulista	4Q 2019	2.538	14.500
3	Oscar Freire 585 e Vitacora	Paulista/ Jardins	4Q 2019	10.428	18.644
4	JK Torre D e E	Jardins/ Marginal	4Q 2019	35.153	29.870
5	The One (Um andar)	Jardins	1Q 2020	1.200	23.000
6	Faria Lima 4440 (50%)	Jardins	1Q 2020	22.111	30.800
7	Rio Claro Offices - Cidade Matarazzo	Paulista	2Q 2020	2.427	22.000

Fonte: CBRE Pesquisa e Fatos Relevantes.

Da tabela apresentada, é importante observar que as transações abrangem preços praticados entre R\$ 13.400/m² a R\$ 30.800/m². É importante observar a escassez de ofertas neste segmento, uma vez que geralmente envolvem processos estratégicos de venda confidenciais.

Em geral, trata-se de imóveis com boa liquidez para ocupação, perfil corporativo e com contratos de locação com empresas de renome no mercado. Entre os principais compradores, destacam-se as property companies e os fundos de investimento imobiliários (FII).

2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2.3.1 Principais Grupos Atuantes

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

a. Investidores Nacionais

Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). Como referência, a seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários predominantes:

Varejo

Os principais investidores do mercado de imóveis de varejo são os próprios grupos varejistas. A título de exemplo, os principais do segmento de hiper e supermercados: Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big, Carrefour.

Escritórios

BR Properties, São Carlos e Barzel.

Logístico

GLP e Prologis.

Shopping Center

brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.

Híbridos

CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

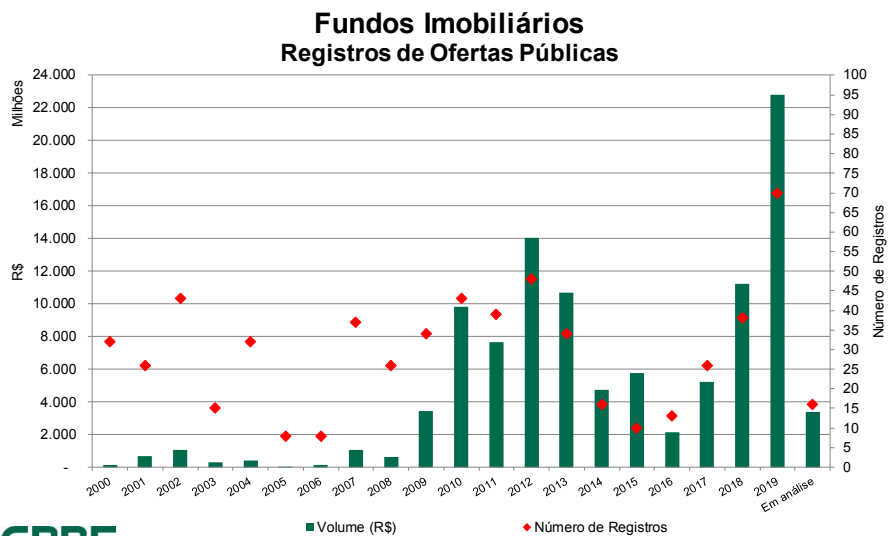
a. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que no ano seguinte, 2019, o volume de ofertas foi recorde, totalizando quase R\$ 23 bilhões em 67 registros.

b. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

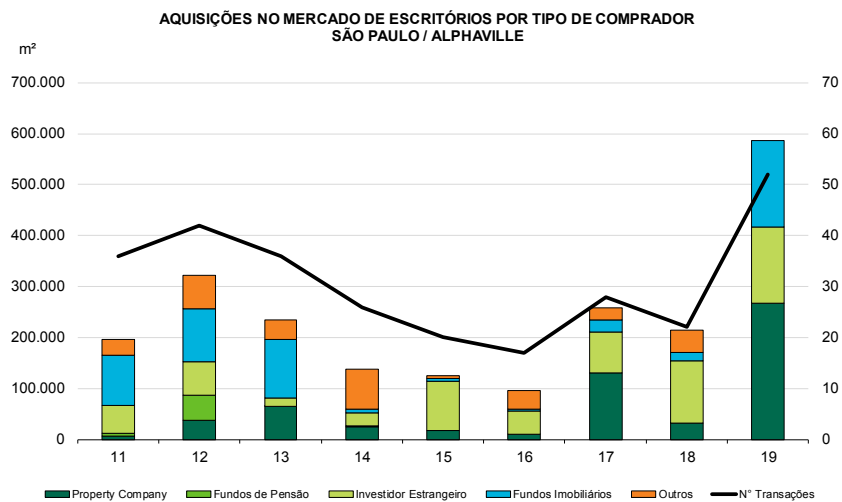
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



CBRE

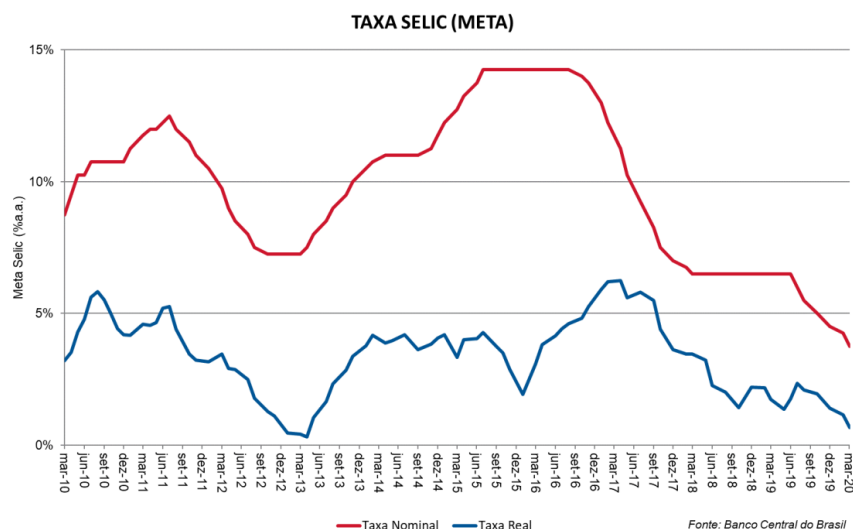
Nos últimos anos, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

Com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 600.000 m² transacionados. São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

2.3.3 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, conforme variações nos cenários político e econômico. Destaca-se a elevação da taxa básica de juros a partir de 2013, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, alcançando o maior patamar da série em 2015 com 14,25% a.a.. Desde então, o Banco Central iniciou um novo ciclo redução da Selic, que atualmente encontra-se em 3,00% a.a.¹⁰, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas gerais de *yields* por tipo de imóvel:

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Projetada (a.a.)
Escritório Classe AAA	7,00% - 8,00%
Escritório Classe A/AA	8,00% - 9,00%
Escritório Classe B/ Outros	8,50% - 11,50%

Frente a escassez de produtos Classe AAA no segmento de escritórios, observa-se investidores propícios a rentabilidades iniciais mais baixas, porém cautelosos às suas percepções de risco e o descolamento do custo de reposição.

¹⁰ 230 ° Reunião Copom de 06 de maio de 2020.

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Localização em região nobre da cidade em uma via importante da região, com ampla visibilidade, fácil acesso ao transporte público, e disponibilidade de comércio e serviços locais. Situa-se entre duas das principais regiões de escritórios da cidade (Jardins e Paulista);
- Trata-se de um edifício corporativo de grande porte, novo, com especificações técnicas atuais e de ótima qualidade, e características construtivas de alto padrão;
- Escassez de produtos disponíveis similares ao avaliando nas principais regiões corporativas da cidade, seja para locação ou para aquisição. Ao mesmo tempo, também se observa a escassez de terrenos de grande porte para incorporação de empreendimentos na região do imóvel em estudo;
- Ocupação total por uma empresa de renome no mercado, mediante um contrato de locação recente e de longo prazo. Neste sentido, acreditamos que o cenário mais provável de venda teria como potenciais compradores os investidores qualificados do segmento de lajes corporativas, também susceptível às condições macroeconômicas e mercadológicas do segmento.

3.1.2 Raciocínio de Valor

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e baseadas na identificação de seus potenciais compradores. Foi utilizado o método que refletisse de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel.

A seguir, são descritas as metodologias aplicadas.

a. Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A receita potencial de locação aplicável a um imóvel foi definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis similares na data de valoração em oferta ou transacionados recentemente.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de oferta: Com um desconto de 10% sobre as ofertas encontradas, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na relação oferta e demanda da região;
- Fator localização: Equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns com melhor acesso a transporte público e proximidade de áreas com melhor infraestrutura e serviços;

- Fator especificação: Pondera a diferença de características construtivas dos comparativos, levando em consideração as especificações das construções, tais como tamanho de laje, layout do pavimento tipo, ar condicionado central, piso elevado, acabamentos etc.

Assim, a análise da amostra homogeneizada indicou valores unitários entre R\$ 122/m² e R\$ 149/m² BOMA por mês, os quais aplicados a área de 22.340,11 m² BOMA do imóvel avaliando, resultaram na seguinte faixa de valor provável:

Receita Potencial de Locação – Faixa de Valor Provável

Base Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

R\$ 2.720.000 a R\$ 3.320.000 (por mês)

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice B deste relatório.

b. Valor de Mercado | Venda Para Investimento

Método da Renda – Base Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado.

Esta análise de valor se baseia na capitalização da receita contratada (sem descontos) considerando uma taxa coerente com o mercado e que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A tabela a seguir apresenta os resultados obtidos para os intervalos arbitrados para taxas de capitalização da receita atual entre 7,75% e 8,75% a.a.:

Análise de Sensibilidade | Capitalização Direta (R\$)

Taxa de Capitalização (a.a.)	Receita Anual Contratada
	R\$ 37.223.164
7,75%	R\$ 480.298.887
8,25%	R\$ 451.189.863
8,75%	R\$ 425.407.585

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Método da Renda – Capitalização Direta

R\$ 425.400.000 a R\$ 480.300.000

Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita estimada para o ano consecutivo.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	Mai-2020
Mês de Término:	Abril-2030
Área Locável:	22.340,11 m² (100% ocupado)
Receita de Locação Vigente (Base mai-20):	R\$ 2.878.529,21 por mês (R\$ 128,85/m²)
Receita de Locação Potencial – Ano 1:	R\$ 135/m² (Base Comparativos Diretos)
Crescimento Real da Receita de Locação Potencial:	0% a.a.
Ocupação Estabilizada:	100% (Ocupação monousuária)
Despesas Operacionais – IPTU:	R\$ 13,76/m² por mês
Despesas Operacionais – Condomínio:	R\$ 9,29/m² por mês
Conservação e Manutenção:	2,0% da Receita de Locação
Taxa de Desconto (Atratividade):	8,50% a.a. ± 0,50% a.a.
Taxa de Capitalização (Ano 10):	7,25% a.a. ± 0,50% a.a.

A tabela a seguir apresenta os resultados obtidos quanto ao Valor Presente Líquido (VPL) para os intervalos arbitrados para a taxa de desconto e taxa de capitalização da receita no Ano 10:

Análise de Sensibilidade | Valor Presente Líquido (R\$)

Taxa de Capitalização Ano 10 (a.a.)	Taxa de Desconto (a.a.)		
	8,00%	8,50%	9,00%
6,75%	R\$ 485.818.875	R\$ 469.332.284	R\$ 453.578.705
7,25%	R\$ 468.691.493	R\$ 452.978.014	R\$ 437.959.333
7,75%	R\$ 453.774.096	R\$ 438.733.973	R\$ 424.355.364

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

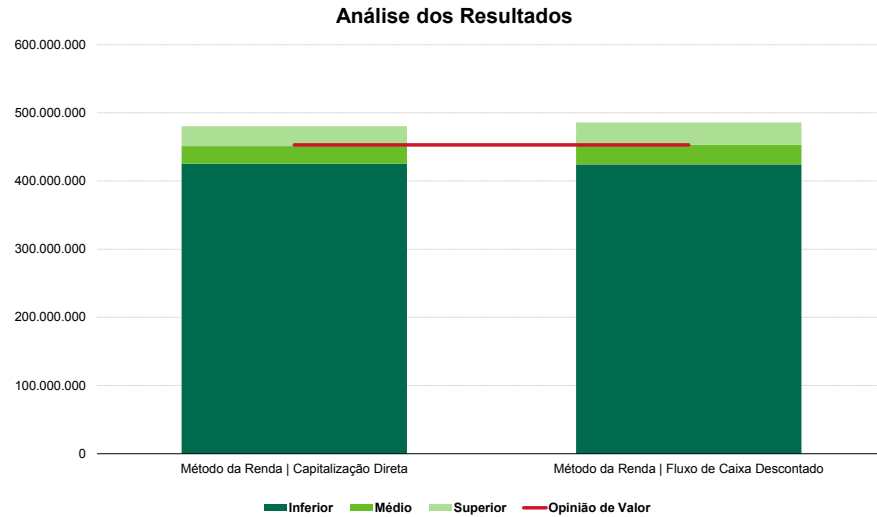
Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 424.400.000 a R\$ 485.800.000

A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada no Apêndice C deste relatório.

Análise dos Resultados | Conclusão de Valor

O gráfico a seguir apresenta a análise dos resultados obtidos.



Os resultados apontam para uma faixa de valor para o imóvel avaliando entre R\$ 424.400.000 e R\$ 485.800.000.

Considerando-se as características do imóvel e do mercado local, trata-se de um imóvel de alto valor agregado, com ótima qualidade construtiva e vinculado a um contrato de locação de longo prazo e especial quanto a descontos, carências e outras condições contratuais.

Estas características resultam em condições excepcionais a região (praticamente não encontrando-se comparativos diretos na região), e ao mesmo tempo, conferem condições atrativas a investidores qualificados do segmento, os quais buscariam rentabilidades compatíveis com o risco e a oportunidade as condições atuais de mercado.

Desta forma, acreditamos que os valores obtidos através do Fluxo de Caixa Descontado refletem em maior amplitude as condições apresentadas, indicando o valor mais provável de aquisição do imóvel caso fosse oferecido ao mercado à data-base de valoração, ou seja, convergindo para o valor central obtido de **R\$ 453.000.000,00**.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 02 de maio de 2020, estava em torno de **R\$ 453.000.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MILHÕES DE REAIS)**.

Aviso Importante – Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento educacional e comercial. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

3.2.2 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10.1 da NBR 14.653-4:2002 – *Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos*, as avaliações serão enquadradas segundo sua fundamentação, de acordo com a “Tabela 4 – identificação de valor e indicadores de viabilidade” e “Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)”.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

a. Grau de fundamentação no caso de identificação de valor

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2.	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
Total		II	18

Para este trabalho, a pontuação atingida foi de 18 de 24 pontos possíveis. Desta forma, considerando estes e demais condições complementares também estabelecidas pela norma vigente, a avaliação realizada atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme preceitos da NBR 14.653-4:2002, item 10.2.3.

A

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19. As fotografias apresentadas a seguir correspondem a (i) fotografias tiradas in loco pela CBRE em visita técnica realizada no mês de setembro de 2019; e (ii) fotografias fornecidas pela contratante, sendo que não fomos informados em qual data elas foram tiradas e são meramente ilustrativas.



VISTA EXTERNA – PARK TOWER SÃO PAULO

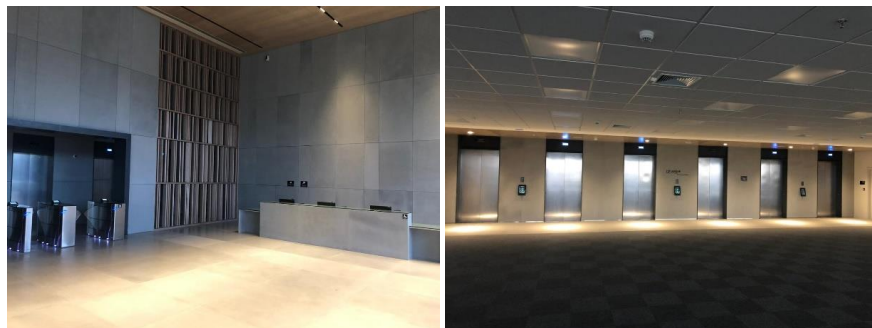
FOTOGRAFIAS



AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO – SENTIDO AV. PAULISTA/ PARQUE IBIRAPUERA

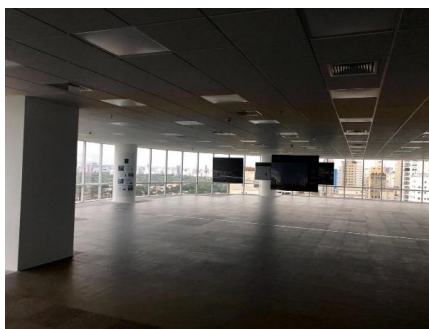


PARK TOWER – FACHADA E ACESSO AO EDIFÍCIO

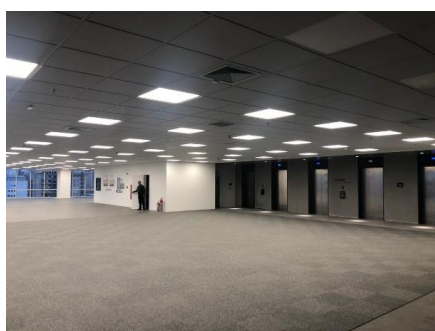


LOBBY E ANDAR TIPO (HALL DE ELEVADORES)

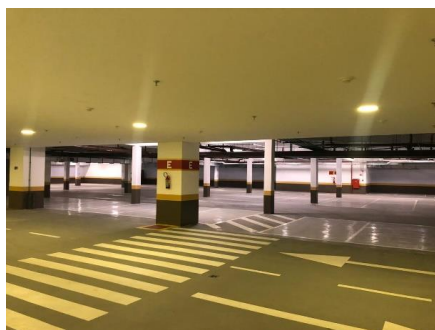
FOTOGRAFIAS



ANDAR TIPO – ÁREA DE ESCRITÓRIO



ANDAR TIPO – ESCRITÓRIOS E TERRAÇO



SUBSOLO (ESTACIONAMENTO) E COBERTURA (HELIPONTO)



TÉRREO: ÁREA DE CONVIVÊNCIA E BICICLETÁRIO

B

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

EVIDÊNCIAS DE MERCADO | MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Park Tower São Paulo - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS						HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Oferta/ Transação	Data	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1	BRAZILIAN FINANCIAL CENTER	AV. PAULISTA, 1374	Oferta	jan/20	110	0,90	0,95	1,10	103
2	PATIO VICTOR MALZONI	AV. BRIG. FARIA LIMA, 3477	Oferta	dez/19	185	0,90	0,80	0,95	127
3	SÃO LUÍS GONZAGA	AV. PAULISTA, 2300	Oferta	jan/20	130	0,90	0,95	1,10	122
4	BRAZILIAN FINANCIAL CENTER	AV. PAULISTA, 1374	Transação	abr/20	115	1,00	0,95	1,10	120
5	CYK	AV. PAULISTA, 901	Transação	jul/19	143	1,00	0,95	1,10	150
6	J SAFRA -FREI CANECA I	RUA FREI CANECA, 1245	Transação	jan/20	130	1,00	1,15	1,15	172
7	JK 180 - ETOILE	AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHKE, 180	Transação	out/19	105	1,00	1,05	1,15	127
8	LORENA	AL. LORENA, 269	Transação	fev/20	120	1,00	1,05	1,20	151
9	PAULISTA 1100	AV. PAULISTA, 1106	Transação	mai/20	115	1,00	0,95	1,20	131
10	PAULISTA 1100	AV. PAULISTA, 1106	Transação	abr/20	117	1,00	0,95	1,20	133
11	SAFRA - PAULISTA	AV. PAULISTA, 1063	Transação	out/19	140	1,00	0,95	1,10	146
12	SÃO PAULO CORPORATE TOWERS - TORRE NORTE	AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHKE, 1909	Transação	ago/19	135	1,00	0,95	1,00	128
13	WT JK III (TORRE E)	AV. CHEDID JAFET, 200	Transação	jan/20	130	1,00	0,90	1,10	129
MÉDIA					129	134			

Fonte: CBRE- Pesquisa, maio/20, Contato: (11) 2110-9100. Algumas informações foram suprimidas deste relatório em razão de confidencialidade com os atuais locadores e/ou locatários dos imóveis.

Park Tower São Paulo

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

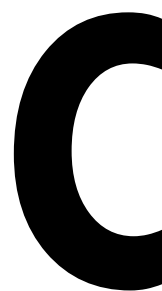
Média	(R\$/m²)	134	Média Saneada	(R\$/m²)	134
Limite Inferior	- 30%	94	Limite Inferior	- 10%	120
Limite Superior	+ 30%	174	Limite Superior	+ 10%	147

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m²)	135
Área da Situação	(m²)	22.340,11

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 3.020.000	135 /m² por mês
Limite Inferior	R\$ 2.720.000	122 /m² por mês
Limite Superior	R\$ 3.320.000	149 /m² por mês



FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VENDA PARA INVESTIMENTO | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

Fluxo de Caixa Projetado											
VBI Park Tower São Paulo (Valores em R\$ da Base)											
Data-base: mai/20											
Para o Ano Terminando em	Ano 1 abr-2021	Ano 2 abr-2022	Ano 3 abr-2023	Ano 4 abr-2024	Ano 5 abr-2025	Ano 6 abr-2026	Ano 7 abr-2027	Ano 8 abr-2028	Ano 9 abr-2029	Ano 10 abr-2030	Ano 11 abr-2031
Receita de Locação											
Receita de Aluguel Potencial	34.735.965	37.148.617	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978
Receita de Aluguel Efetiva	34.735.965	37.148.617	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978
Receita de Locação - Total	34.735.965	37.148.617	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978
Outras Receitas de Inquilinos											
Receitas de Despesas Reembolsáveis	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274
Outras Receitas - Total	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274
Receitas de Inquilinos - Total	40.915.239	43.327.891	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253
Receita Bruta Potencial - Total	40.915.239	43.327.891	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253
Receita Bruta Efetiva	40.915.239	43.327.891	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253	42.370.253
Despesas Operacionais											
Condomínio	2.490.475	2.490.475	2.490.475	2.490.475	2.490.475	2.490.475	2.490.475	2.490.475	2.490.475	2.490.475	2.490.475
IPITU	3.688.799	3.688.799	3.688.799	3.688.799	3.688.799	3.688.799	3.688.799	3.688.799	3.688.799	3.688.799	3.688.799
Despesas Operacionais - Total	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274	6.179.274
Receita Líquida Operacional	34.735.965	37.148.617	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978	36.190.978
Custos de Desenvol., Manut. e Conservação											
Conservação e Manutenção	694.719	742.972	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820
Custos de Desenv., Cons. e Manut. - Total	694.719	742.972	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820
Custos de Comercialização, Conserv. e Manut. - Total	694.719	742.972	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820	723.820
Resultado Líquido	34.041.246	36.405.645	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159
Taxa de Capitalização - Ano 10											
Fluxo de Caixa Projetado	34.041.246	36.405.645	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	35.467.159	499.185.906	534.653.065



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

- Informe Anual do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	CNPJ do Fundo:	35.652.102/0001-76
Data de Funcionamento:	12/06/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	ISIN	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Junho
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-2000
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Competência:	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.	11..27.4.7/75/0-00	Rua Funchal, 418, 27 andar - São Paulo - SP	(11) 2344 2525
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A	30..30.6.2/94/0-00	Praia de Botafogo 501 - 5,6,7 Andares - Rio de Janeiro - RJ	(21) 3262 9757
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES	61..36.6.9/36/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909 - Vila Olímpia, São Paulo - SP - CEP 04543-011	(11) 2573 3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/..a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: n/a	n/..a./-	n/a	n/a
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/..a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/..a./-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: N/A			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo N/A			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo N/A			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira N/A			

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)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	N/A		
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:		
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual		
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.		
	Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	(i) O cotista é apto ao voto caso conste da base de cotistas na data da convocação da AGC. No dia da AGC, a qualidade de cotista é comprovada através de documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH) para PF. No caso da PJ, é exigido (1) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) no caso de Fundos de Investimento é exigido (1) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (d) caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração válida, com poderes específicos e firma reconhecida pelo cotista outorgante. Adotamos, ainda, o procedimento de verificar a Base de cotistas antes da assembleia buscando identificar possíveis cotistas impedidos de votar para que possamos informar caso estejam presentes na AGC. Adicionalmente, iniciamos questionando se algum cotista presente se considera conflitado. Ainda relacionado a plateia, caso exista um convidado de cotista ou outro presente apenas telespectador, solicitamos aos cotistas presentes autorização para que o mesmo assista a AGC. Previamente ainda, verificamos se o Fundo possui representantes de cotistas eleitos para que possamos identificá-los. (ii) Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais consultas são realizadas por meio do envio de uma carta consulta para toda a base de cotistas, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura. Estabelecemos um mínimo de 5 dias após o prazo final para apuração dos votos dos cotistas que postaram seus votos dentro do prazo mas que por algum motivo tenham demorado um pouco mais para chegar até a Administradora. (iii) Para AGCs não realizamos o operacional de participação à distância, uma vez que tais procedimentos ainda não estão previstos no regulamento do Fundo e as entidades nas quais as cotas do Fundo estão registradas ainda não disponibilizaram sistemas e operacionais para tanto. Caso o cliente deseje, pode fornecer procuração concedendo a um procurador, ou mesmo à Administradora, o direito de exercer seu voto em Assembleia presencial, sendo certo que de tal procuração pode constar expressa a declaração de voto do cotista (o que no caso de procurações à Administradora é mandatório).		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Não realizamos assembleias por meio eletrônico para os fundos imobiliários.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração em valor composta de: (a) valor equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data em que a Administradora iniciou suas funções e (b) valor anual de até 0,025% (dois vírgula cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou o mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, caso tenha negociação de cotas no fundo, se não houver essa taxa não será cobrada.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	0,00	0,00%	0,00%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Allan Hadid	Idade: 42 anos

Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal		Não há	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há	
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.			
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido
Até 5% das cotas			
Acima de 5% até 10%			
Acima de 10% até 15%			
Acima de 15% até 20%			
Acima de 20% até 30%			
Acima de 30% até 40%			
Acima de 40% até 50%			
Acima de 50%			
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008			
Não possui informação apresentada.			
15. Política de divulgação de informações			
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.			
De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.			
https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
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.			
https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.			

	Bruno Duque Horta Nogueira
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

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

ANEXO X

- Informe Trimestral do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	CNPJ do Fundo:	35.652.102/0001-76
Data de Funcionamento:	12/06/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	ISIN	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Junho
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-2000
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Competência:	1/2020	Data de Encerramento do Trimestre:	31/03/2020
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis
1.1.1	Terrenos
	Não possui informação apresentada.
1.1.2	Imóveis
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis
	Não possui informação apresentada.
1.2	Ativos financeiros

1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.6	Ações		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.13	Outros Ativos Financeiros		
	Não possui informação apresentada.		
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez		
	Informações do Ativo		Valor (R\$)
	Disponibilidades		0,00
	Títulos Públicos		0,00
	Títulos Privados		0,00
	Fundos de Renda Fixa		0,00
2.	Aquisições e Alienações		
2.1	Terrenos		
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.2	Imóveis		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	Não possui informação apresentada.		
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
3.	Outras Informações		
3.1	Rentabilidade Garantida		
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³	% garantido relativo	Garantidor
	Não possui informação apresentada.		
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia		
	Não possui informação apresentada.		

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro**Valor(R\$)**

		Contábil	Financeiro*
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	0	0
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	0	0
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	0	0
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração		
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)		
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		
	(+/-) Outras receitas/despesas		
	Total de outras receitas/despesas	0	0
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	0	0

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = $\sum E$	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	0
G = $0,95 \times \frac{F}{F}$	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	0
H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	0

6/12/2020

ANEXO 39-II : Informe Trimestral de FII

H.ii	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	0
	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	0
I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ .	0
L.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	0
J = G - ΣH + I	Rendimentos declarados	0
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	0
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	0
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	0,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.