

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE E EXIGÊNCIAS POR PARTE DA CVM. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL OU EM QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

Minuta de Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CNPJ nº 34.081.631/0001-02

no montante de, inicialmente,

R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Registro **[CVM/SRE/RFI/2019/01]**, em **[1]** de **[1]** de 2019

Código ISIN das Cotas: **[1]**

Código de Negociação das Cotas na B3: **[1]**

Tipo ANBIMA: Fil Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI** ("Fundo"), representado por seu administrador **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj. 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 1.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) e, no máximo, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Primeira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a até 700.000 (setecentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente.

As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página **[1]**), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Cotas do Fundo.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do VX XVIII - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 14 de junho de 2019, o qual foi registrado junto ao 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 9.028.998, em 17 de junho de 2019. Ademais, em 06 de setembro de 2019 foi celebrado o "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do VX XVIII - Fundo de Investimento Imobiliário", o qual foi registrado junto ao 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 9.037.167, em 09 de setembro de 2019, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a alteração da denominação social do fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Housi, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, bem como a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento").

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79 ("Coordenador Líder" ou "Easynvest"), e contará com o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pelo Coordenador Líder ("Coordenador Contratado"), 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 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 (conforme definidas neste Prospecto Preliminar), credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Coordenador Contratado, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A Easynvest será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no sistema de distribuição administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Administrador, tendo sido contratada a Easynvest Gestão de Recursos Ltda. como consultora imobiliária do Fundo ("Consultor Imobiliário"). (Nota Easynvest: Definir as condições de contratação da Consultora)

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto Preliminar) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto Preliminar). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" na página **[1]** deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO /OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 09 DE SETEMBRO DE 2019, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019 ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS **[1]** A **[1]**.

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

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.

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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTOS PRELIMINARES, 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 DESTES PROSPECTOS PRELIMINARES 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 ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS 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.

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



Coordenador Líder



Coordenador Contratado



Consultor Imobiliário



Assessor Legal da Oferta



Administrador



Empresa Especializada

A data deste Prospecto Preliminar é 09 de setembro de 2019.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA	27
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	53
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	58
Características da Oferta	60
A Oferta.....	60
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas.....	60
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta.....	60
Lote Adicional.....	60
Distribuição Parcial.....	61
Regime de distribuição das Cotas.....	62
Preço de Subscrição.....	62
Forma de subscrição e integralização.....	62
Procurações de Conflito de Interesses.....	63
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....	64
Características, vantagens e restrições das Cotas.....	65
Público Alvo da Oferta.....	66
Destinação dos recursos.....	67
Pedidos de Reserva.....	103
Período de Distribuição.....	103
Procedimento de Alocação.....	104
Registro da Oferta.....	104
Plano de Distribuição.....	104
Oferta Não Institucional.....	107
<i>Critério de colocação da Oferta Não Institucional</i>	110
<i>Oferta Institucional</i>	110
<i>Critério de colocação da Oferta Institucional</i>	111
<i>Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</i>	112
Alocação e liquidação da Oferta.....	113
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	113

Negociação e custódia das Cotas na B3.....	116
<i>Inadequação de investimento</i>	116
Contrato de Distribuição	117
<i>Data de Liquidação</i>	118
Instituições Participantes da Oferta.....	118
Cronograma indicativo da Oferta	121
Demonstrativo dos custos da Oferta	124
Outras informações	126
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	128
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	128
4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI	130
Base Legal.....	132
Duração.....	132
Público Alvo.....	132
Objetivo.....	132
Política de investimentos.....	133
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	134
Comitê de Investimento.....	139
Política de distribuição de resultados.....	140
Contratos de Compra e Venda.....	140
Perfil do Administrador.....	141
Perfil do Coordenador Líder.....	141
Perfil do Coordenador Contratado.....	143
Perfil do Consultor Imobiliário.....	146
Principais Fatores de Risco do Fundo.....	146
5. FATORES DE RISCO	150
I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos.....	152
II. Riscos relativos à Oferta.....	162
III. Demais riscos.....	167
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	169
I. <i>Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo</i>	171
II. <i>Tributação aplicável ao Fundo</i>	173
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	176
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	178
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Contratado.....	178
Relacionamento do Administrador com a Empresa Especializada.....	178

Relacionamento do Coordenador Líder com a Empresa Especializada	178
Relacionamento do Administrador com o Escriturador	179
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	179
Relacionamento do Empresa Especializada com o Escriturador	180
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	180
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador	180
Relacionamento do Auditor Independente com a Empresa Especializada	180
Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Coordenador Líder	181
Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Administrador	181
Relacionamento do Consultor Imobiliário com a Empresa Especializada	181
Relacionamento da Housi com a Vitacon	181

ANEXOS [•]

Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo.....	[•]
Anexo II - Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento, que aprovou o Regulamento do Fundo vigente, a Primeira Emissão e a Oferta	[•]
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	[•]
Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	[•]
Anexo V - Estudo de Viabilidade.....	[•]
Anexo VI - Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão	[•]
Anexo VII - Laudo de Avaliação VN Bela Cintra	[•]
Anexo VIII - Laudo de Avaliação unidades do VN Faria Lima	[•]
Anexo IX - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Alvorada	[•]
Anexo X - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Bom Retiro	[•]
Anexo XI- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Alvorada 1217	[•]
Anexo XII- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Topázio	[•]
Anexo XIII- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Cardoso de Melo	[•]
Anexo XIV- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Nova Higienópolis.....	[•]
Anexo XV- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Turiassu	[•]
Anexo XVI- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Casa do Ator	[•]
Anexo XVII- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho.....	[•]
Anexo XVIII- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Quatá.....	[•]
Anexo XIX- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Cix Perdizes	[•]
Anexo XX- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá.....	[•]
Anexo XXI- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Ferreira Lobo.....	[•]
Anexo XXII- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Álvaro Rodrigues	[•]

Anexo XXIII- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VOX Vila Olímpia.....	[•]
Anexo XXIV- Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Affinity for Live	[•]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

<u>"Administrador"</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016.
<u>"ANBIMA"</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	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.
<u>"Anúncio de Início"</u>	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.
<u>"Aplicação Mínima Inicial"</u>	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior

ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página [•] deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"Assembleia Geral de Cotistas" Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

"Assembleia Geral Extraordinária" Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

"Assembleia Geral Ordinária" A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.

"Ativos" Significam os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo.

"Ativos Alvo da Primeira Emissão" Significam os Ativos Imobiliários a serem inicialmente adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta, quais sejam: (i) o VN Bela Cintra; (ii) unidades do VN Faria Lima; (iii) unidades autônomas do VN Alvorada; (iv) unidades autônomas do VN Bom Retiro; (v) unidades autônomas do VN Alvorada 1217; (vi) unidades autônomas do VN Topázio; (vii) unidades autônomas do VN Cardoso de Melo; (viii) unidades autônomas do VN Nova Higienópolis; (ix) unidades autônomas do VN Turiassu; (x) unidades autônomas do VN Casa do Ator; (xi) unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho; (xii) unidades autônomas do VN Quatá; (xiii) unidades autônomas do VN Cix Perdizes; (xiv) unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá; (xv) unidades autônomas do VN Ferreira Lobo; (xvi) unidades autônomas do VN Álvaro Rodrigues; (xvii) unidades autônomas do VOX Vila Olímpia; e (xviii) unidades autônomas do VN Affinity for Live, cuja

locação será administrada pela Housi, **conforme detalhado na seção "Destinação dos Recursos", na página [•] deste Prospecto Preliminar.**

"Ativos Imobiliários"

Aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador mediante recomendação do Comitê de Investimentos, porém independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, de natureza residencial ou não residencial, cujas obras estejam finalizadas ou em fase final de construção, para posterior locação ou arrendamento a ser administrada pela Housi, com possibilidade de alienação ("Imóveis-Alvo"), e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em: (i) empreendimentos imobiliários, destinados à locação, e/ou direitos reais sobre bens imóveis, e/ou (ii) empreendimentos imobiliários ainda em fase de desenvolvimento por referida sociedade incorporadora; (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em empreendimentos imobiliários, sejam estes de natureza residencial ou não residencial, destinados à locação e/ou direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, a critério do Gestor, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em empreendimentos imobiliários de natureza residencial ou não residencial, a serem destinados à locação, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, caso a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

"Auditor Independente"

[•], sociedade com sede na cidade de [•], Estado de [•], na [•], CEP [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•].

" <u>Aviso ao Mercado</u> "	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em [•] de [•] de [•] nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
" <u>B3</u> "	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
" <u>BACEN</u> "	O Banco Central do Brasil.
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas.
" <u>Capital Autorizado</u> "	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), não considerando o valor da Primeira Emissão.
" <u>Carta Convite</u> "	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
" <u>CMN</u> "	Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ</u> "	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código Civil</u> "	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
" <u>Código ANBIMA</u> "	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
" <u>Comitê de Investimento</u> "	É o comitê de investimento previsto no Capítulo X do

Regulamento do Fundo.

"Condições Suspensivas"

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição.

"Consultor Imobiliário"

EASYNVEST GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 13º andar, cj. 132B, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 33.824.050/0001-42, contratada pelo Fundo, por Intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação dos serviços de consultoria dos Ativos do Fundo.

"Contrato de Administração de Locação"

"Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Locações e Outras Avenças", a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Housi, por meio do qual a Housi se tornará prestadora de serviços do Fundo.

"Contrato de Distribuição"

Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Housi", celebrado entre o Fundo, o Administrador, a Vitacon, a Housi e os Coordenadores, em [•] de [•] de 2019, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.

"Contrato de Gestão"

"Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Gestão" a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor.

"Coordenador Contratado"

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

<u>"Coordenador Líder"</u>	EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79.
<u>"Coordenadores"</u>	Em conjunto, o Coordenador Contratado e o Coordenador Líder;
<u>"Cotas"</u>	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
<u>"Cotas do Lote Adicional"</u>	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
<u>"Cotistas"</u>	Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
<u>"Cotistas Conflitados"</u>	(i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem no ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pela Housi; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; ou (iv) 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.
<u>"Critérios de Restituição de Valores"</u>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto Preliminar serão acrescidos dos rendimentos líquidos

auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

" <u>Custodiante</u> "	O Administrador, conforme acima qualificado.
" <u>CVM</u> "	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
" <u>Data de Emissão</u> "	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
" <u>Data de Liquidação</u> "	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página [] deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
" <u>Decreto nº 6.306/07</u> "	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
" <u>Dias Úteis</u> "	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
" <u>Distribuição Parcial</u> "	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.
" <u>Escriturador</u> "	O Administrador, conforme acima qualificado.

" <u>Estudo de Viabilidade</u> "	É o estudo de viabilidade elaborado pela Tera Partners para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto Preliminar.
" <u>FII</u> " ou " <u>Fundo de Investimento Imobiliário</u> "	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
" <u>Fundo</u> "	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.631/0001-02.
" <u>Fundos Investidos</u> "	Significam as cotas de fundos de investimento referenciados em DI.
" <u>Gestor</u> "	Instituição financeira devidamente habilitada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a ser posteriormente contratado pelo Administrador.
" <u>Governo</u> "	Governo da República Federativa do Brasil.
" <u>Housi</u> " ou " <u>Empresa Especializada</u> "	VITACON GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 30.032.993/0001-44, empresa especializada no ramo de administração de locações de imóveis, a ser contratada pelo Administrador para administrar as locações a serem firmadas nos Imóveis-Alvo, nos termos do Contrato de Administração de Locações.
" <u>Imóveis-Alvo</u> " ou " <u>Empreendimentos</u> "	Significam os imóveis localizados em território nacional, de natureza residencial ou não residencial, cujas obras estejam finalizadas ou em fase final de construção, a ser administrada pela Housi, especificamente para a presente Primeira Emissão os Ativos Alvo da Primeira Emissão.

<u>"Instituições Participantes da Oferta"</u>	Em conjunto, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e os Participantes Especiais.
<u>"Instrução CVM 400"</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 472"</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 494"</u>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 505"</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 539"</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<u>"Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento"</u>	Ato particular do Administrador realizado em 06 de setembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.167, em 09 de setembro de 2019, por meio do qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outros, a contratação do Gestor, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, bem como a versão vigente do Regulamento.
<u>"Investidores"</u>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<u>"Investidores Institucionais"</u>	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização,

investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

"Investidores Não Institucionais"

Investidores pessoas físicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil.

"IOF/Câmbio"

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

"IOF/Títulos"

Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

"IR"

Imposto de Renda.

"Lei nº 6.385/76"

Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;

"Lei nº 6.404/76"

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

"Lei nº 8.245/91"

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

"Lei nº 8.668/93"

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

"Lei nº 9.779/99"

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

"Lote Adicional"

São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 700.000 (setecentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério

do Fundo, por meio do Administrador e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

<u>"Montante Inicial da Oferta"</u>	Montante inicial de até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<u>"Montante Mínimo da Oferta"</u>	O volume mínimo da Oferta será de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.
<u>"Oferta"</u>	Oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
<u>"Oferta Institucional"</u>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<u>"Oferta Não Institucional"</u>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<u>"Outros Ativos"</u>	a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, ativos estes que serão adquiridos conforme instrução do Gestor e após recomendação do Comitê de Investimento;
<u>"Participantes Especiais da Oferta"</u>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão,

as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

"Patrimônio Líquido"

Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

"Pedido de Reserva"

Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

"Período de Distribuição"

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

"Período de Reserva"

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias [•] de [•] de 2019 e [•] de [•] de [•] (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"Pessoas Vinculadas"

Para os fins da Oferta, serão consideradas 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 da CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus

ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA [•] DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

"Plano de Distribuição"

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

<u>"Primeira Emissão"</u>	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
<u>"Preço de Subscrição"</u>	O preço de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).
<u>"Procedimento de Alocação"</u>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, 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, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<u>"Procurações de Conflito de Interesse"</u>	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou ainda, no mesmo ato da ordem de investimento via sistema eletrônico, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, 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 Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: [•]; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço [•]; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

"Prospecto Definitivo"

O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Housi.

"Prospecto Preliminar"

Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Housi.

"Prospecto"

Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.

"Público Alvo da Oferta"

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

"Regulamento"

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento, celebrado em 06 de setembro de 2019, o qual foi

registrado junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.167, em 09 de setembro de 2019.

"Taxa de Administração" Tem o significado atribuído na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"Taxa de Gestão" Tem o significado atribuído na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição" Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.

"Vendedoras" Significa a cada empresa controlada pela Vitacon que são proprietárias dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

"Vitacon" Significa a [Vitacon], sociedade controladora de todas as Vendedoras.

"VN Affinity for Live" Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Affinity for Live, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Affinity for Live", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"VN Álvaro Rodrigues" Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Álvaro Rodrigues, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Álvaro Rodrigues", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"VN Alvorada"

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Alvorada, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Alvorada", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"VN Alvorada 1217"

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Alvorada 1217, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Alvorada 1217", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"VN Bela Cintra"

A totalidade das unidades autônomas do empreendimento denominado VN Bela Cintra, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Bela Cintra", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"VN Bom Retiro"

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Bom Retiro, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Bom Retiro", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"VN Cardoso de Melo"

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Cardoso de Melo, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Cardoso de Melo", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

"VN Casa do Ator"

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Casa do Ator, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Casa do Ator", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Cix Perdizes”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Cix Perdizes, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Cix Perdizes", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Faria Lima”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Faria Lima, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Faria Lima", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Ferreira Lobo”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Ferreira Lobo, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Ferreira Lobo", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Gomes de Carvalho”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Gomes de Carvalho, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Gomes de Carvalho", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Jorge Tibiriçá”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Jorge Tibiriçá, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Jorge Tibiriçá", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Nova Higienópolis”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Nova Higienópolis, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Nova Higienópolis", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Quatá”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Quatá, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Quatá", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Topázio”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Topázio, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Topázio", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VN Turiassu”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Turiassu, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Turiassu", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

“VOX Vila Olímpia”

Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VOX Vila Olímpia, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VOX Vila Olímpia", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

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 [•] a [•] deste Prospecto Preliminar. Recomenda - se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Housi
Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenador Líder	EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA
Autorização	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, bem como o Regulamento, foram aprovados por meio do Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e

Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Montante Mínimo da Oferta R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.

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

Destinação dos recursos Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo VIII do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Ativos Alvo da Primeira Emissão: (i) o VN Bela Cintra; (ii) o VN Faria Lima; (iii) unidades autônomas do VN Alvorada; (iv) unidades autônomas do VN Bom Retiro; (v) unidades autônomas do VN Alvorada 1217; (vi) unidades autônomas do VN Topázio; (vii) unidades autônomas do VN Cardoso de Melo; (viii) unidades autônomas do VN Nova Higienópolis; (ix) unidades autônomas do VN Turiassu; (x) unidades autônomas do VN Casa do Ator; (xi) unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho; (xii) unidades autônomas do VN Quatá; (xiii) unidades autônomas do VN Cix Perdizes; (xiv) unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá; (xv) unidades autônomas do VN Ferreira Lobo; (xvi) unidades autônomas do VN Álvaro Rodrigues; (xvii) unidades autônomas do VOX Vila Olímpia; e (xviii) unidades autônomas do VN Affinity for Live, cuja locação será administrada pela Housi, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página [•] deste Prospecto Preliminar.**

Procuração de Conflito de Interesses Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou ainda, no mesmo

ato da ordem de investimento via sistema eletrônico, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, 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 Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: [•]; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço [•]; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro ", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo XIV, do Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (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, e (vii) 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.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira

especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (a) os incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, todo e qualquer assunto referente à Housi, permuta dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (b) os Cotistas Conflitados.

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

Preço de Subscrição	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Não será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação de formador de mercado.

Distribuição Parcial

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

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade 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, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização

de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA [4] DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos de distribuição da B3. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página [5] e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de

investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página [•] deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação 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, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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

Período de Distribuição

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

Plano de Distribuição

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

Reservas

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Pedido de Reserva

Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias [•] de [•] de 2019 e [•] de [•] de [•] (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Investidores Não Institucionais

Investidores pessoas físicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página [] e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Critério de Colocação 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 30% (trinta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional (conforme descrito abaixo), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais (inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas) não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página [] deste Prospecto Preliminar.

Investidores Institucionais

Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de

capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto Preliminar. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens 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 Administrador, 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 Investimento Imobiliário.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página [•] deste Prospecto Preliminar.

**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, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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 abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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 ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por 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 MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA [] DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

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

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída dos Investidores, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, nos termos do Regulamento.

Escriturador

O Administrador, conforme acima qualificado.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 09 de setembro de 2019.

Negociação e Custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário de distribuição; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

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

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 aos Coordenadores, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

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 no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, 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, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na

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

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

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página [.] deste Prospecto Preliminar.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta O Coordenador Líder, de comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá requerer à CVM que o 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, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá 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 ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. 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, da CVM e da B3, no

mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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 às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, 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 pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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 que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da

Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, 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 pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das 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.

Aplicação Mínima Inicial por Investidor

10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página [•] deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a 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. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de

investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas [•] a [•] 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 INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de risco

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS [•] A [•] DESTA PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E 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, ao Gestor, 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 [•] deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

CEP 01.452-000 - São Paulo - SP

At.: [•]

Telefone: ([•]) [•]

E-mail: [•]

Website: [•]

Coordenador Líder

EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia

CEP 04.548-005 - São Paulo - SP

At.: Ricardo Silva Vasconcellos

Telefone: (11) 3841-4508

E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br

Website: www.easynvest.com.br

Coordenador Contratado

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3383-2000

E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Consultor Imobiliário

EASYNVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia

CEP 04.548-005 - São Paulo - SP

At.: Roger Ono

Telefone: (11) 3841-4116

E-mail: roger.ono@easynvest.com.br

Website: www.easynvest.com.br

Custodiante

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202,
Jardim Paulistano

CEP 01.452-000 - São Paulo - SP

At.: [•]

Telefone: ([•]) [•]

E-mail: [•]

Website: [•]

Escriturador

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202,
Jardim Paulistano

CEP 01.452-000 - São Paulo - SP

At.: [•]

Telefone: ([•]) [•]

E-mail: [•]

Website: [•]

Empresa Especializada

VITACON GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar
CEP 04.547-004 – São Paulo – SP

At.: [•]

Telefone: ([•]) [•]

E-mail: [•]

Website: [•]

Assessores Legais

I2A ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar
CEP 05407-003 – São Paulo – SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5102-5430

E-mail: leis@i2a.legal

Website: www.i2alegal.com/

**Auditor Independente do
Fundo**

[•]

[•]

CEP [•]

At.: [•]

Telefone: ([•]) [•]

E-mail: [•]

Website: [•]

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Suspensivas estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Housi", celebrado pelo Administrador em 14 de junho de 2019, o qual foi registrado junto ao 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 9.028.998, em 17 de junho de 2019.

O Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do VX XVIII - Fundo de Investimento Imobiliário", em 06 de setembro de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 3º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.167, em 09 de setembro de 2019, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a alteração da denominação social do fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Housi, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, bem como a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

Distribuição Parcial

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

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade 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, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta", na página [4] deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

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

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento, datado de 09 de setembro de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos de distribuição da B3. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

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

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de propriedade indireta de Fundo de Investimento administrado pelo Administrador, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página [•] deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro ", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma física ou eletrônica no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro, 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 Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: [•]; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço [•]; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e os Coordenadores destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro pelo 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.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página [•] deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

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

O Cotista pessoa física somente gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XIV, do Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (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, e (vii) 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.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (a) os incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, todo e qualquer assunto referente à Housi, permuta dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (b) os Cotistas Conflitados.

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

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das 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.

O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas [x] a [y] deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

As aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, conforme descritos abaixo; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; e (iii) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta; e **(iv) no caso da aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, à aprovação de tal aquisição em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472 (conforme descrito abaixo).**

Observado o disposto acima, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Alvo da Primeira Emissão:

(i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o VN Bela Cintra (conforme descrito no item "A" abaixo);

(ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades do VN Faria Lima: 208-D, 208-E, 208-F, 209-D, 209-E, 209-F, 210-A, 210-B, 210-C, 210-D, 210-E, 210-F, 211-D, 213-A, 213-B, 213-C, 213-D, 213-E, 213-F, 214-A, 214-B, 214-C, 214-D, 214-E, 214-F, 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-E, 216-F, 302-B, 302-C, 302-D, 302-E, 302-F, 304-A, 304-B, 304-C, 304-D, 304-E, 304-F, 305-A, 305-B, 305-C, 305-D, 305-E, 305-F, 306-B, 306-C, 306-D, 306-E, 306-F, 309-A, 309-B, 309-C, 309-D, 309-E, 309-F, 311-F, 313-A, 313-B, 313-C, 313-D, 313-E, 313-F, 314-C, 314-D, 314-E, 314-F, 315-A, 315-B, 315-C, 315-D, 315-E, 315-F, 403-A, 403-B, 403-C, 403-D, 403-E, 403-F, 407-A, 407-B, 407-C, 407-D, 407-E, 407-F, 409-A, 409-D, 409-E, 409-F, 413-A, 413-B, 413-C, 413-D, 413-E, 413-F, 416-E, 416-F, 501-B, 501-C, 501-D, 501-E, 501-F, 509-A, 509-B, 509-C, 509-D, 509-E, 509-F, 604-A, 604-B, 604-C, 604-D, 604-E, 604-F, 607-A, 607-B, 607-C, 607-D, 607-E, 607-F, 609-A, 609-B, 609-C, 609-D, 609-E, 609-F, 610-A, 610-B, 610-C, 610-D, 610-E, 610-F, 611-A, 611-B, 611-C, 611-D, 611-E, 611-F, 614-D, 614-E, 614-F, 616-A, 616-B, 616-C, 616-D, 616-E, 616-F, 703-C, 703-D, 704-A, 704-B, 704-C, 704-D, 704-E, 704-F, 705-A, 705-B, 705-C, 705-D, 705-E, 705-F, 706-A, 706-B,

706-C, 706-D, 706-E, 706-F, 708-A, 708-B, 708-C, 708-D, 708-E, 708-F, 710-A, 710-B, 710-C, 710-D, 710-E, 710-F, 715-A, 715-B, 715-C, 715-D, 715-E, 715-F, 716-A, 716-B, 716-C, 716-D, 716-E, 716-F, 801-E, 802-A, 802-B, 802-C, 802-D, 802-E, 802-F, 804-A, 804-B, 804-C, 804-D, 804-E, 804-F, 806-A, 806-B, 806-C, 806-D, 806-E, 806-F, 808-A, 808-B, 808-C, 808-D, 808-E, 808-F, 811-A, 811-B, 811-C, 811-D, 811-E, 811-F, 812-D, 812-E, 812-F, 814-D, 814-E, 814-F, 815-A, 815-B, 815-C, 815-D, 815-E, 815-F, 901-B, 901-C, 901-D, 901-E, 901-F, 902-A, 902-B, 902-C, 902-D, 902-E, 902-F, 903-A, 903-B, 903-C, 903-D, 903-E, 903-F, 904-A, 904-B, 904-C, 904-D, 904-E, 904-F, 908-A, 908-B, 908-C, 908-D, 908-E, 908-F, 909-B, 909-C, 909-D, 909-E, 909-F, 910-A, 910-B, 910-C, 910-D, 910-E, 910-F, 911-A, 911-B, 911-C, 911-D, 911-E, 911-F, 916-A, 916-B, 916-C, 916-D, 916-E, 916-F, LJ001, LJ002, 303-A, 303-B, 303-C, 303-D, 303-E, 303-F, 308-A, 308-B, 308-C, 308-D, 308-E, 308-F, 310-A, 310-B, 310-C, 310-D, 310-E, 310-F, 312-A, 312-B, 312-C, 312-D, 312-E, 312-F, 316-A, 316-B, 316-C, 316-D, 316-E, 316-F, 402-A, 402-B, 402-C, 402-D, 402-E, 402-F, 406-A, 406-B, 406-C, 406-D, 406-E, 406-F, 408-A, 408-B, 408-C, 408-D, 408-E, 408-F, 410-A, 410-B, 410-C, 410-D, 410-E, 410-F, 411-A, 411-B, 411-C, 411-D, 411-E, 411-F, 412-A, 412-B, 412-C, 412-D, 412-E, 412-F, 414-A, 414-B, 414-C, 414-D, 414-E, 414-F, 415-A, 415-B, 415-C, 415-D, 415-E, 415-F, 503-A, 503-B, 503-C, 503-D, 503-E, 503-F, 504-A, 504-B, 504-C, 504-D, 504-E, 504-F, 505-A, 505-B, 505-C, 505-D, 505-E, 505-F, 506-A, 506-B, 506-C, 506-D, 506-E, 506-F, 508-A, 508-B, 508-C, 508-D, 508-E, 508-F, 510-A, 510-B, 510-C, 510-D, 510-E, 510-F, 515-A, 515-B, 515-C, 515-D, 515-E, 515-F, 602-A, 602-B, 602-C, 602-D, 602-E, 602-F, 603-A, 603-B, 603-C, 603-D, 603-E, 603-F, 606-A, 606-B, 606-C, 606-D, 606-E, 606-F, 608-A, 608-B, 608-C, 608-D, 608-E, 608-F, 711-D, 711-E, 809-A, 809-B, 809-C, 809-D, 809-E, 809-F, 212-A, 212-B, 212-C, 212-D, 212-E, 212-F, 215-A, 215-B, 215-C, 215-D, 215-E, 215-F, 301-A, 301-B, 301-C, 301-D, 301-E, 301-F, 307-A, 307-B, 307-C, 307-D, 307-E, 307-F, 404-A, 404-B, 404-C, 404-D, 404-E, 404-F, 405-A, 405-B, 405-C, 405-D, 405-E, 405-F, 501-A, 502-A, 502-B, 502-C, 502-D, 502-E, 502-F, 507-A, 507-B, 507-C, 507-D, 507-E, 507-F, 511-A, 511-B, 511-C, 511-D, 511-E, 511-F, 512-A, 512-B, 512-C, 512-D, 512-E, 512-F, 514-A, 514-B, 514-C, 514-D, 514-E, 514-F, 516-A, 516-B, 516-C, 516-D, 516-E, 516-F, 605-A, 605-B, 605-C, 605-D, 605-E, 605-F, 612-A, 612-B, 612-C, 612-D, 612-E, 612-F, 615-A, 615-B, 615-C, 615-D, 615-E, 615-F, 701-A, 701-B, 701-C, 701-D, 701-E, 701-F, 714-A, 714-B, 714-C, 714-D, 714-E, 714-F, 807-A, 807-B, 807-C, 807-D, 807-E, 807-F, 816-A, 816-B, 816-C, 816-D, 816-E, 816-F, 901-A, 913-A, 913-B, 913-C, 913-D, 913-E, 913-F, 915-A, 915-B, 915-C, 915-D, 915-E, 915-F, (conforme descrito no item "B" abaixo);

(iii) em terceiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Alvorada: U021, U061, U071, U073, U083, U091, U101, U102, U111, U121 (conforme descrito no item "C" abaixo);

(iv) em quarto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades

autônomas do VN Bom Retiro: U0104, U0218, U0317, U0318, U0414, U0717, U1013, U1104, U1105, U1108, U1110, U1204, U1206, U1208, U1209, U1210, U1303, U1305, U1308, U1310, U1402, U1410 (conforme descrito no item "D" abaixo);

(v) em quinto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Alvorada 1217: U021, U026, U045, U084, U091, U094, U142, U152, U153, U162, U166, U182, U183, U192 (conforme descrito no item "E" abaixo);

(vi) em sexto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Topázio: U0601, U0604, U0605, U0609, U0610, U0702, U0703, U0705, U0707, U0708, U0905 (conforme descrito no item "F" abaixo);

(vii) em sétimo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Cardoso de Melo: U032, U033, U044, U071, U072, U074, U101, U102, U13 (conforme descrito no item "G" abaixo);

(viii) em oitavo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Nova Higienópolis: (conforme descrito no item "H" abaixo);

(ix) em nono lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Turiassu: U0201, U0218, U0316, U0513, U0718, U1001, U1413 (conforme descrito no item "I" abaixo);

(x) em décimo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Casa do Ator: U0408, U0807, U1103, U1108, U1201, U1202 (conforme descrito no item "J" abaixo);

(xi) em décimo primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho: U1211, U1809, U1812 (conforme descrito no item "K" abaixo);

(xii) em décimo segundo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Quatá: U0705, U1301, U1408 (conforme descrito no item "L" abaixo);

(xiii) em décimo terceiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do CIX Perdizes: U083 e U104 (conforme descrito no item "M" abaixo);

(xiv) em décimo quarto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá: U52 e U58 (conforme descrito no item "N" abaixo);

(xv) em décimo quinto lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a seguinte unidade autônoma do VN Ferreira Lobo: U042 (conforme descrito no item "O" abaixo);

(xvi) em décimo sexto lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a seguinte unidade autônoma do VN Álvaro Rodrigues: U0207 (conforme descrito no item "P" abaixo);

(xvii) em décimo sétimo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a seguinte unidade autônoma do VOX Vila Olímpia unidade U075 (conforme descrito no item "Q" abaixo);

(xviii) em décimo oitavo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a seguinte unidade autônoma do Affinity for Live unidade U255 (conforme descrito no item "R" abaixo);

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens "i" a "xviii" acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, observado que poderão ser adquiridas frações ideais dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, as quais dependerão de futuras negociações com os vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

A tabela abaixo apresenta três cenários:

- 1) Cenário 1: Captação Máxima – R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais)
- 2) Cenário 2: Captação Esperada – R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais)
- 3) Cenário 3: Captação Mínima – R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)

Para cada um dos cenários, são apresentados os valores relativos à destinação da captação da Primeira Emissão (em ordem decrescente de prioridade), aos quais serão destinados os recursos da Oferta, bem como o percentual em relação ao Montante Inicial da Oferta:

Descrição	Captação Mínima (A)	% (A)	Captação Esperada (B)	% (B)	Captação Máxima (C)	% (C)
Captação Total	R\$ 150.000.000,00	100%	R\$350.000.000,00	100%	R\$420.000.000,00	100%
1 Custos da Oferta	R\$ 12.337.116,50	8,2%	R\$ 27.779.116,50	7,9%	R\$ 33.334.939,80	7,9%
2 Bela Cintra	R\$ 100.056.873,42	66,7%	R\$ 100.056.873,42	28,6%	R\$ 100.056.873,42	23,8%

3	Faria Lima (certas unidades) ⁽¹⁾	R\$ 37.606.010,08	25,1%	R\$ 92.437.966,66	26,4%	R\$ 92.437.966,66	22,0%
4	Variados - itens (iii) a (xviii) acima ⁽²⁾	N/A	0,0%	R\$ 80.805.994,46	23,1%	R\$ 80.805.994,46	19,2%
5	Novas Aquisições	N/A	0,0%	R\$ 48.920.048,96	14,0%	R\$ 113.364.225,66	27,0%

(1) Aquisição das unidades do VN Faria Lima especificadas no item (ii) acima.

(2) Conforme detalhado nos itens (iii) a (xviii) acima.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO LISTADOS NOS ITENS (I) AO (XVIII) ACIMA.

Para maiores informações sobre os riscos de Distribuição Parcial, vide o fator de risco "Riscos da Não Colocação do Montante Inicial da Oferta", na página [] deste Prospecto.

De tal forma, o Fundo irá apurar o montante líquido disponível para concretizar as aquisições dos Ativos Alvo da Primeira Emissão após o encerramento da Oferta.

Uma vez apurado o montante líquido, o Fundo procederá com a aquisição de cada Ativo Alvo da Primeira Emissão da seguinte forma:

A) Aquisição do VN Bela Cintra:

VN Bela Cintra



Descrição do Ativo

O VN Bela Cintra está localizado na Rua Bela Cintra, 1425, Consolação, CEP 01415-005 – São Paulo, SP, próximo à Av. Paulista, possuindo localização privilegiada e fácil acesso às principais opções de transporte da cidade e pontos de referência do centro de São Paulo.

O empreendimento conta com 16 (dezesesseis) andares, dispondo de 6.506 (seis mil quinhentos e seis) metros quadrados de área construída, sendo 3.310 (três mil trezentos e dez) metros de área privativa em 92 unidades residenciais e uma loja.

As unidades residenciais são divididas em 5 (cinco) unidades estilo Garden variando de 33 m² a 121 m², 59 (cinquenta e nove) Studios de 24m² a 33 m², 23 (vinte e três) Lofts e 5 (cinco) unidades estilo Duplex, variando de 46m² a 101 m². Estas unidades já são operadas pela Housi. O projeto de arquitetura foi elaborado por Davis Brody Bond, com decoração de Débora Aguiar e Paisagismo de Alex Hanazaki.

O térreo possui uma Loja, atualmente alugada pelo restaurante Cha Cha, que conta com um cardápio contemporâneo. O restaurante dispõe de uma área externa na varanda e parte interna que integra com o empreendimento de longa estadia. Ainda na área comum, o empreendimento conta com Academia aberta 24 horas e áreas de co-working.

Termos e condições da Aquisição do VN Bela Cintra

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Bela Cintra], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Bela Cintra, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Bela Cintra] será realizada pelo **valor total de R\$ 100.056.873,42 (cem milhões, cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta e três reais, e quarenta e dois centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Bela Cintra (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Bela Cintra" e "CCV VN Bela Cintra", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Bela Cintra] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Bela Cintra"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Bela Cintra, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

B) Aquisição de frações VN Faria Lima:

VN Faria Lima



A venda das frações ideais do VN Faria Lima está estruturada na forma de Contratos de Investimento Coletivo (“CIC”), os quais são compostos por: um Compromisso de Compra e Venda, um Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação e o Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação, por meio do qual os adquirentes se comprometem a adquirir as frações ideais e aderir à SCP para terem direitos de remuneração, direta e indiretamente, derivada da exploração do VN Faria Lima.

Dentro da Política de Investimento do Fundo, está a exploração de renda de imóveis residenciais dentre os quais enquadra-se as unidades imobiliárias autônomas, bem como de frações ideais destas unidades, desenvolvidas em empreendimentos imobiliários nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por meio de contratos de investimento coletivo. Ocorre que as emissoras dos CIC estão dispensadas de registro na CVM para emitir esse tipo de valor mobiliário. Assim, o Coordenador Líder e o Administrador solicitaram à CVM a dispensa do registro de emissor de valores mobiliários de que trata o inciso II, do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 dos CIC imobiliários que o Fundo venha a adquirir com os recursos captados com a Oferta, juntamente com o registro da Oferta.

CASO A SOLICITAÇÃO DE DISPENSA MENCIONADA ACIMA NÃO SEJA CONCEDIDA PELA CVM, O FUNDO NÃO ADQUIRIRÁ OS CIC E SIM AS FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO VN FARIA LIMA DIRETAMENTE DA VENDEDORA VN FARIA LIMA. O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 09 DE SETEMBRO DE 2019, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM.

Descrição do Ativo

O VN Faria Lima está localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4540, Itaim Bibi, CEP 04538-132 – São Paulo, SP, próximo ao principal centro financeiro da cidade com rápido acesso aos corredores Av Juscelino Kubitschek, Av Bandeirantes e Marginal Pinheiros A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

O desenvolvimento da região tomou força a partir da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima na década de 1995 resultado da primeira Operação Urbana de São Paulo, simultaneamente aprovada junto à da Água Branca.

Em 2004, houve uma renovação e expansão da Operação Urbana da Faria Lima, permitindo o desenvolvimento imobiliário dentro de regras pré-definidas de uso do solo e de limite de construção, além contrapartidas dos desenvolvedores para atender aos interesses da população da cidade em quadro regiões contempladas e designadas por Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pelegrini e Olimpíadas.

O desenvolvimento da região está centrado na oferta de empreendimentos residenciais e comerciais, com adensamento de construções verticais, bem como a instalação de dois shopping centers o Vila Olímpia e Iguatemi Juscelino Kubitschek.

O Edifício segue as normas da Lei de Incorporação 4.591/64 e contará com 122 unidades residenciais, das quais 82,56% da fração ideal total corresponde ao quanto o Fundo pretende adquirir e está voltado para o público que procura facilidades em sua moradia, com serviços diários nas áreas comuns e privativas, bem como opções sobre demanda.

O VN Faria Lima terá as seguintes áreas/serviços academia, lobby, megalounge, coworking, lavanderia coletiva, bicicletário área exclusiva para guarda de entregas, área com compartilhamento de ferramentas e utensílios, área de embarque e desembarque de veículos, depósitos compartilhados, copa de funcionários, vestiário de funcionários, área pet friendly.

Os serviços diários, além da conservação, manutenção e segurança das áreas comuns, são arrumação, serviço de concierge e mão de obra de reparos de manutenção leve dentro do apartamento.

Termos e condições da Aquisição do VN Faria Lima

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Faria Lima], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades

do VN Faria Lima, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Faria Lima] será realizada pelo **valor total de R\$ 92.437.966,66 (noventa e dois milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, novecentos e sessenta e seis reais, e sessenta e seis centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•]) reais, em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Faria Lima (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Faria Lima" e "CCV VN Faria Lima", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•]) reais, em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•]) reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Faria Lima] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Faria Lima"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Faria Lima, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

C) Aquisição de unidades VN Alvorada:

VN Alvorada



Descrição do Ativo

O VN Alvorada está localizado na Rua Alvorada, 676, Vila Olimpia, CEP 04550-003 – São Paulo, SP, no bairro da Vila Olimpia, próximo ao Hospital Santa Paula, à Av. dos Bandeirantes e à Av. Santo Amaro.

A região abriga alguns dos mais sofisticados centros comerciais da cidade e um dos principais centros empresariais de São Paulo, com vasta opção de serviços e vida social, o acesso pela Marginal Pinheiros, Av. Santo Amaro e Av. Juscelino Kubitschek.

Termos e condições da Aquisição do VN Alvorada

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Alvorada], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Alvorada, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Alvorada] será realizada pelo **valor total de R\$ 10.602.862,87 (dez milhões, seiscentos e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais, e oitenta e sete centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Alvorada (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Alvorada" e "CCV VN Alvorada", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Alvorada] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Alvorada"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Alvorada, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

D) Aquisição de unidades do VN Bom Retiro:

VN Bom Retiro



Potencial conflito de interesses na aquisição das unidades do VN Bom Retiro

Tendo em vista que determinadas unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro são de propriedade indireta de fundo de investimento administrado pelo Administrador, a aquisição do referido ativo pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de tal ativo pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e os Coordenadores disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento ou da assinatura do Pedido de Reserva, de forma física ou eletrônica, em conjunto com a assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, 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 do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de

Cotista que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [•]; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço [•]; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e os Coordenadores destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro pelo 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.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo adquirirá os demais Ativos Alvo da Primeira Emissão, observada a ordem de prioridade estabelecida acima, ou ainda, outros Ativos Imobiliários selecionados pelo Administrador e/ou Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Gestor, no âmbito da gestão ativa do Fundo, observada a política de investimento do Fundo e a recomendação do Comitê de Investimento.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA [•] DESTE PROSPECTO.

Descrição do Ativo

O VN Bom Retiro está localizado na Rua Anhaia, 871, Bom Retiro, CEP 01127-010 – São Paulo, SP, próximo ao metrô Tiradentes e a 4 km do centro da cidade.

O Bom Retiro é plural e multicultural, um dos bairros mais cosmopolitas da cidade, acolhe gente de todas as partes do mundo e apresenta acesso a: mobilidade, cultura, comércio e serviços, academias, restaurantes, estando próximo ao centro e a ícones da cidade, como a pinacoteca e a estação Júlio Prestes.

A aquisição pretendida pelo Fundo poderá ser de 22 unidades no empreendimento que conta com: acessos de serviço e social, carro compartilhado, guarda entregas, espaço gourmet, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia, academia funcional, lavanderia coletiva, sala game, jardim contemporâneo e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Bom Retiro

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Bom Retiro], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Bom Retiro, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Bom Retiro] será realizada pelo **valor total de R\$ 6.433.381,60 (seis milhões, quatrocentos e trinta e três mil, trezentos e oitenta e um reais, e sessenta centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Bom Retiro (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Bom Retiro" e "CCV VN Bom Retiro", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Bom Retiro] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Bom Retiro"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Bom Retiro, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

E) Aquisição de unidades do VN Alvorada 1217:

VN Alvorada 1217



Descrição do Ativo

O VN Alvorada está localizado na Rua Alvorada, 1217, Vila Olímpia, CEP 04550-004 – São Paulo, SP, no bairro da Vila Olímpia. A região abriga alguns dos mais sofisticados centros comerciais da cidade e um dos principais centros empresariais de São Paulo, com vasta opção de serviços e vida social, o acesso pela Marginal Pinheiros, Av. Santo Amaro e Av. Juscelino Kubitschek.

Esta facilidade de acesso a comércio e serviços proporciona a muitas pessoas a realização do desejo de estarem próximas aos seus locais de trabalho e às experiências que gostam de vivenciar.

As 10 unidades do empreendimento que poderão integrar a Oferta, possuem a área útil total de 615 m².

Termos e condições da Aquisição do VN Alvorada 1217

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Alvorada 1217], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Alvorada 1217, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Alvorada 1217] será realizada pelo **valor total de R\$ 14.762.101,23 (catorze milhões, setecentos e sessenta e dois mil, cento e um reais,**

e vinte e três centavos), a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•]) reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Alvorada 1217 (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Alvorada 1217" e "CCV VN Alvorada 1217", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•]) reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•]) reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Alvorada 1217] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Alvorada 1217"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Alvorada 1217, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

F) Aquisição de unidades VN Topázio:

VN Topázio



Descrição do Ativo

O VN Topázio está localizado na Rua Topázio, 701, Aclimação, CEP 04105-063– São Paulo, SP, próximo ao Metrô Paraíso e ao Parque da Aclimação. A localização permite rápido acesso à Avenida Paulista, corredores de ônibus interligando as principais vias do centro e à linha azul do metrô.

A proposta do empreendimento é estar perto da vida urbana e agitada da Paulista, sem abrir mão das caminhadas pelo Parque da Aclimação ou dos ensolarados domingos no Ibirapuera, acompanhar

as tendências e aproveitar as diversas opções de metrô para transitar facilmente pelos bairros vizinhos em poucos minutos.

A aquisição pelo Fundo poderá ser de 11 unidades no empreendimento que conta com: espaço leitura, sala de reunião, mega lounge, terraço panorâmico, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia, lavanderia coletiva, sauna, game lounge, piscina com raia de 25m, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Topázio

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Topázio], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Topázio, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Topázio] será realizada pelo **valor total de R\$ 10.233.353,21 (dez milhões, duzentos e trinta e três mil, trezentos e cinquenta e três reais, e vinte e um centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Topázio (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Topázio" e "CCV VN Topázio", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Topázio] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Topázio"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Topázio, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

G) Aquisição de unidades VN Cardoso de Melo:

VN Cardoso de Melo



Descrição do Ativo

O VN Cardoso de Melo está localizado na Av. Dr. Cardoso de Melo, 572, Itaim Bibi, CEP 04548-002– São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso à Av. Juscelino Kubitschek, Av. dos Bandeirantes, Av. Santo Amaro e Marginal Pinheiros, facilitando o deslocamento para outras áreas da cidade.

O Bairro é composto por diversificados estabelecimentos que atendem quem trabalha ou mora na região. Livrarias, clínicas médicas, bancos, lojas e supermercados são amostras da variedade de comércios que dão ao local o status de completo, bem estruturado e ideal para viver bem.

No quesito comercial e ligado aos negócios, não se pode deixar de citar os shoppings JK Iguatemi, Iguatemi e Vila Olímpia, que garantem não apenas acesso a mais serviços, restaurantes e estabelecimentos aos seus visitantes, como também alta qualidade de lazer e diversão, com as salas de cinema, praças de alimentação e espaço para eventos.

A aquisição pretendida pelo Fundo poderá ser de 9 unidades no empreendimento que conta com: espaço leitura, sala de reunião, mega lounge, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia, lavanderia coletiva, sauna, piscina com raia de 25m, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Cardoso de Melo

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Cardoso de Melo], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Cardoso de Melo, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Cardoso de Melo] será realizada pelo **valor total de R\$ 11.768.818,02 (onze milhões, setecentos e sessenta e oito mil, oitocentos e dezoito reais, e dois centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•]) reais, em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Cardoso de Melo (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Cardoso de Melo" e "CCV Cardoso de Melo", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•]) reais, em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•]) reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Cardoso de Melo] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Cardoso de Melo"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Cardoso de Melo, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

H) Aquisição de unidades VN Nova Higienópolis:

VN Nova Higienópolis



Descrição do Ativo

O VN Nova Higienópolis está localizado na Rua das Palmeiras, 410, Higienópolis, CEP 01226-010– São Paulo, SP, próximo aos metrô Santa Cecília e Marechal Deodoro.

Em área vizinha ao centro da capital, da avenida Paulista e de bairros como Pompeia e Perdizes, a região de Higienópolis se mantém como uma das mais cobiçadas por jovens que buscam um local interessante para morar em São Paulo e que atenda ao estilo de vida moderno e agitado. A localização possibilita ainda fácil acesso ao shopping Pátio Higienópolis, a Praça Villaboim e ao Parque Buenos Aires.

O empreendimento possui uma proposta original, contendo 72 unidades de 10 m², voltadas ao público que quer viver a experiência de morar próximo às faculdades e vida noturna da região.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 9 unidades de 33 m² do empreendimento que conta com apartamentos compactos dotados de alta infraestrutura tecnológica. As áreas sociais possuem: mega lounge, coworking, academia, lavanderia coletiva, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Nova Higienópolis

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Nova Higienópolis], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Nova Higienópolis, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Nova Higienópolis] será realizada pelo **valor total de R\$ 4.202.317,60 (quatro milhões, duzentos e dois mil, trezentos e dezessete reais, e sessenta centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Nova Higienópolis (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Nova Higienópolis" e "CCV VN Nova Higienópolis", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Nova Higienópolis] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Nova Higienópolis"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Nova Higienópolis, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

I) Aquisição de unidades VN Turiassu:

VN Turiassu



Descrição do Ativo

O VN Turiassu está localizado na Rua Turiassu ,1473, Perdizes, CEP 05005-001 – São Paulo, SP, na Zona Oeste da capital Paulista, próximo ao Allianz Parque e ao Parque da Água Branca.

A região de Perdizes, após a consolidação da Arena como centro de shows e eventos esportivos nos últimos anos, tornou-se importante ponto de locação short-stay em função dessas atrações.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 7 unidades do empreendimento que conta com concierge 24 horas, mega lounge, coworking, academia, lavanderia coletiva, pet care, central de beleza e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Turiassu

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Turiassu], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Turiassu, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

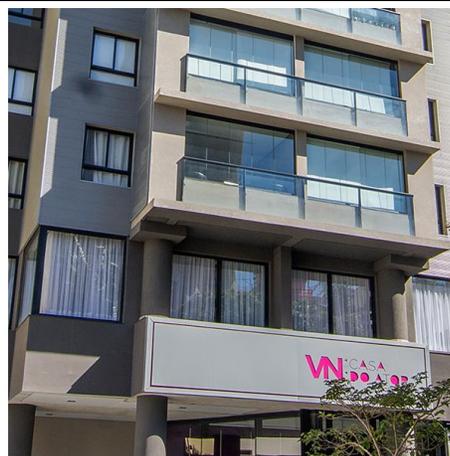
A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Turiassu] será realizada pelo **valor total de R\$ 6.403.758,41 (seis milhões, quatrocentos e três mil, setecentos e cinquenta e oito reais, e quarenta e um centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Turiassu (conforme abaixo definido), no ato

da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Turiassu" e "CCV VN Turiassu", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•]) reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•]) reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Turiassu] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Turiassu"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Turiassu, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

J) Aquisição de unidades VN Casa do Ator:

VN Casa do Ator



Descrição do Ativo

O VN Casa do Ator está localizado na Rua Casa do Ator, 833, Vila Olímpia, CEP 04547-070 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 6 unidades no empreendimento que conta com: guarda entregas, espaço gourmet, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia com parceria Life Fitness, lavanderia coletiva, sauna, piscina coberta com raia de 25m, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Casa do Ator

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Casa do Ator], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Casa do Ator, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Casa do Ator] será realizada pelo **valor total de R\$ 4.765.252,82 (quatro milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e dois reais, e oitenta e dois centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Casa do Ator (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Casa do Ator" e "CCV VN Casa do Ator", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Casa do Ator] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Casa do Ator"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Casa do Ator, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

K) Aquisição de unidades VN Gomes de Carvalho:

VN Gomes de Carvalho



Descrição do Ativo

O VN Gomes de Carvalho está localizado na Rua Gomes de Carvalho, 1146, Vila Olímpia, CEP 04547-004 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 3 unidades no empreendimento que conta com: sauna, mega lounge, espaço de festas, coworking, academia, lavanderia coletiva, sauna, piscina, VN Café e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Gomes de Carvalho

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Gomes de Carvalho], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Gomes de Carvalho, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

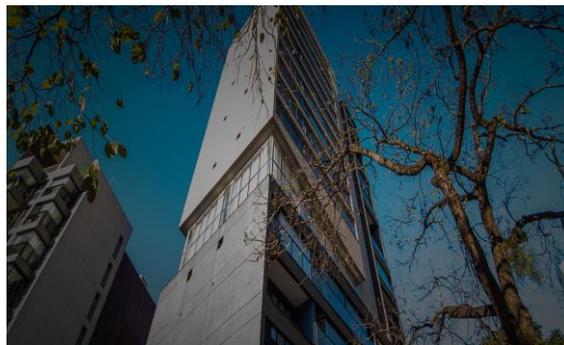
A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Gomes de Carvalho] será realizada pelo **valor total de R\$ 2.691.252,28 (dois milhões, seiscentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e dois reais, e vinte e oito centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais),

em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Gomes de Carvalho (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Gomes de Carvalho" e "CCV VN Gomes de Carvalho", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•]) reais, em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•]) reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Gomes de Carvalho] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Gomes de Carvalho"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Gomes de Carvalho, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

L) Aquisição de unidades VN Quatá:

VN Quatá



Descrição do Ativo

O VN Quatá está localizado na Rua Quatá, 76, Vila Olímpia, CEP 04546-040 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 3 unidades no empreendimento que conta com: recepção e concierge, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia com parceria Life Fitness, lavanderia coletiva, piscina coberta com raia de 25m, VN Café e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Quatá

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Quatá], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Quatá, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Quatá] será realizada pelo **valor total de R\$ 2.476.618,04 (dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, seiscentos e dezoito reais, e quatro centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Quatá (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Quatá" e "CCV VN Quatá", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Quatá] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Quatá"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Quatá, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

M) Aquisição de unidades CIX Perdizes:

CIX Perdizes



Descrição do Ativo

O Vitacon CIX Perdizes está localizado na Rua Apinajés, 109, Perdizes, CEP 03178-200 – São Paulo, SP, na Zona Oeste da capital Paulista, próximo ao Allianz Parque e ao Parque da Água Branca.

A região de Perdizes, após a consolidação da Arena como centro de shows e eventos esportivos nos últimos anos e da revitalização da área do Parque da Água Branca, tornou-se importante ponto de locação short-stay em função dessas atrações.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 3 unidades do empreendimento que conta com mega lounge, academia, lavanderia coletiva, espaço zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN CIX Perdizes

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN CIX Perdizes], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN CIX Perdizes, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN CIX Perdizes] será realizada pelo **valor total de R\$ 1.508.575,98 (um milhão, quinhentos e oito mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e oito centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN CIX Perdizes (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN CIX Perdizes" e "CCV

VN CIX Perdizes", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•]) reais, em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•]) reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN CIX Perdizes] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN CIX Perdizes"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN CIX Perdizes, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

N) Aquisição de unidades VN Jorge Tibiriça:

VN Jorge Tibiriça



Descrição do Ativo

O VN Jorge Tibiriça está localizado na Rua Jorge Tibiriça, 77, Vila Mariana, CEP 01544-010 – São Paulo, SP, próximo ao Metrô Santa Cruz, à Av. Domingos de Moraes e à Av. Ricardo Jafet.

A localização permite fácil acesso a região central de São Paulo, seja por vias urbanas utilizando os corredores de ônibus, por bicicleta utilizando a ampla rede de ciclofaixas da região ou pela linha azul do metrô.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 2 unidades no empreendimento que conta com: recepção e concierge, espaço de festas, mega lounge, área gourmet, academia VN, lavanderia coletiva, piscina e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Jorge Tibiriça

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Jorge Tibiriça], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Jorge Tibiriça, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Jorge Tibiriça] será realizada pelo **valor total de R\$ 1.478.641,17 (um milhão, quatrocentos e setenta e oito mil, seiscentos e quarenta e um reais, e dezessete centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Jorge Tibiriça (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Jorge Tibiriça" e "CCV VN Jorge Tibiriça", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Jorge Tibiriça] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Jorge Tibiriça"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Jorge Tibiriça, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

O) Aquisição de unidades VN Ferreira Lobo:

VN Ferreira Lobo



Descrição do Ativo

O VN Ferreira Lobo está localizado na Rua Cel. Joaquim Ferreira Lobo, 305, Vila Olímpia, CEP 04544-150 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

A proposta prevê a aquisição de unidade no empreendimento que conta com: guarda entregas, espaço gourmet, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia com parceria Life Fitness, lavanderia coletiva, sauna, piscina coberta com raia de 25m, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Ferreira Lobo

Em [] de [] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Ferreira Lobo], inscrita no CNPJ sob o nº [] ("["]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Ferreira Lobo, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Ferreira Lobo] será realizada pelo **valor total de R\$ 1.004.575,90 (um milhão, quatro mil, quinhentos e setenta e cinco reais, e noventa**

centavos), a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•]) reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Ferreira Lobo (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Ferreira Lobo" e "CCV VN Ferreira Lobo", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•]) reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•]) reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Ferreira Lobo] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Ferreira Lobo"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Ferreira Lobo, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

P) Aquisição de unidades VN Álvaro Rodrigues:

VN Álvaro Rodrigues



Descrição do Ativo

O VN Álvaro Rodrigues está localizado na Rua Álvaro Rodrigues, 295, Brooklin, CEP 04582-000 – São Paulo, SP, na Zona Sul de São Paulo, próximo à Av. Dr Roberto Marinho e Ponte do Morumbi. O empreendimento fica a 5 km do Aeroporto de Congonhas, 6 km do Estádio do Morumbi e 5 km da casa de shows Tom Brasil.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de unidade no empreendimento que conta com: recepção e concierge, coworking, espaço de festas, mega lounge, espaço gourmet, academia VN, lavanderia coletiva, espaço de jogos, VN utensílios compartilhados, VN Café e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Álvaro Rodrigues

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Álvaro Rodrigues], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Álvaro Rodrigues, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Álvaro Rodrigues] será realizada pelo **valor total de R\$ 576.208,66 (quinhentos e setenta e seis mil, duzentos e oito reais, e sessenta e seis centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Álvaro Rodrigues (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Álvaro Rodrigues" e "CCV VN Álvaro Rodrigues", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Álvaro Rodrigues] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Álvaro Rodrigues"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Álvaro Rodrigues, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

Q) Aquisição de unidades VOX Vila Olímpia:

VOX Vila Olímpia



Descrição do Ativo

O Vitacon VOX Vila Olímpia está localizado na Rua Cardoso de Melo, 851, Vila Olímpia, CEP 04548-003 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

Termos e condições da Aquisição do VOX Vila Olímpia

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VOX Vila Olímpia], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VOX Vila Olímpia, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VOX Vila Olímpia] será realizada pelo **valor total de R\$ 703.054,80 (setecentos e três mil, cinquenta e quatro reais, e oitenta centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VOX Vila Olímpia (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VOX Vila Olímpia" e "CCV VOX Vila Olímpia", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria),

e (ii) R\$ [•] ([•]) reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•]) reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VOX Vila Olímpia] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VOX Vila Olímpia"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VOX Vila Olímpia, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

R) Aquisição de unidades VN Affinity for Live:

VN Affinity for Live



Descrição do Ativo

O Affinity for Live está localizado na Rua Cardoso de Melo, 630, Vila Olímpia, CEP 04548-001 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de trem e do Metrô.

Termos e condições da Aquisição do VN Affinity for Live

Em [•] de [•] de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a [Vendedora VN Affinity for Live], inscrita no CNPJ sob o nº [•] ("[•]"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do VN Affinity for Live, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sem exclusividade para o Fundo.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Affinity for Live] será realizada pelo **valor total de R\$ 1.195.221,86 (um milhão, cento e noventa e cinco mil, duzentos e vinte e um reais, e oitenta e seis centavos)**, a ser pago da seguinte maneira: (i) R\$ [•] ([•] reais), em até [•] ([•]) dias úteis após a superação das Condições Precedentes VN Affinity for Live (conforme abaixo definido), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela – VN Affinity for Live" e "CCV VN Affinity for Live", respectivamente), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria), e (ii) R\$ [•] ([•] reais), em [•] ([•]) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ [•] ([•] reais) cada uma, sendo a última paga no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição das unidades de propriedade da [Vendedora VN Affinity for Live] estará sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN Affinity for Live"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura do CCV VN Affinity for Live, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO LISTADOS NOS ITENS "A" A "R" ACIMA.

Em caso de captação do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo da Primeira Emissão para os quais (a) possua recursos, observada a ordem de prioridade definida neste capítulo *Destinação dos Recursos*, e (b) a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória, observado que no caso da aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas na forma descrita neste Prospecto Preliminar.

Em caso de captação inferior ao Montante Inicial da Oferta e superior ao Montante Mínimo da Oferta, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo da Primeira Emissão para os quais (a) possua recursos, observada a ordem de prioridade definida neste capítulo *Destinação dos Recursos*, e (b) a respectiva auditoria

tenha sido concluída de forma satisfatória, observado que no caso da aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas na forma descrita neste Prospecto Preliminar.

Em caso de Distribuição Parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar. O Administrador terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

As aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas conforme descrito acima e caso essas condições não se realizem o Fundo poderá aplicar os recursos desta Oferta de acordo com a política de investimento do Fundo para adquirir outros ativos.

Não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar. O Administrador, com base na recomendação do Comitê de Investimento, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

Para maiores informações sobre os riscos de Distribuição Parcial, vide o fator de risco "Riscos da Não Colocação do Montante Inicial da Oferta", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Para maiores informações sobre os Ativos Alvo da Primeira Emissão vide Anexo VI Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão.

Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão constam como Anexos [VI] ao [XXIII] do Prospecto Preliminar, respectivamente.

Após a aquisição de todos os Ativos Alvo da Primeira Emissão listados nos itens "A" a "R" acima para os quais o Fundo possua recursos para concretizar tal aquisição, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Outros Ativos ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser

selecionados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, observada a política de investimento do Fundo, a recomendação do Comitê de Investimentos e o disposto no Regulamento.

O Fundo terá gestão ativa, e o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão poderá ser alterado por decisão do Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimento, a qualquer tempo, observada a política de investimento do Fundo.

No mais, de acordo com o Regulamento o Administrador poderá alienar os Ativos Alvo da Primeira Emissão a qualquer tempo e adquirir, novos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo, mediante recomendação do Comitê de Investimento, salvo por valores mobiliários que serão adquiridos exclusivamente pelo Gestor.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de propriedade indireta de Fundo de Investimento administrado pelo Administrador, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página [•] deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro ", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação 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, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 09 de setembro de 2019.

Plano de Distribuição

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer 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: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (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, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM para aprovação antes de sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400 ou em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;
- (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 as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta,

conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página [•] deste Prospecto Preliminar;

- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página [•] deste Prospecto Preliminar;
- (vii) no mínimo, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, 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, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução da CVM 539, conforme o caso; e

- (xii) 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 da Primeira Emissão.

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

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional, ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de 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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, 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 MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA [4] DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página [4] deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página [4] deste Prospecto Preliminar;
- (iv) 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;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e

(vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página [•] deste Prospecto Preliminar e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página [•] deste Prospecto Preliminar. Caso tal relação 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), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) 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 [•] A [•] 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 QUE 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(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) 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(S) PEDIDO(S) 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 colocação 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 30% (trinta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional (conforme descrito abaixo), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais (inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas) não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, 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 MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA [] DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página [] deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, 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 que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página [] deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens 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 Administrador, 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 Investimento Imobiliário.

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, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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 abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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 ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por 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 MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA [•] DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

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

Alocação e liquidação da Oferta

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 aos Coordenadores, estes verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

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 no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, 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, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

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

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá requerer à CVM que o 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 fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá 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 ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme 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, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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 às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, 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 pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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 que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão

de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, 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 pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do sistema de distribuição da B3; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a 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. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da

possibilidade destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas [•] a [•] 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 INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Preliminar, na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

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

Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as Instituições Participantes da Oferta farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Coordenação"), em valor mínimo equivalente a R\$ 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil reais) ("Valor de Comissionamento Mínimo") sendo este valor destinado 50% (cinquenta por cento) ao Coordenador Líder e 50% (cinquenta por cento) ao Coordenador Contratado; e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará aos Coordenadores, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição").

O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos aos Coordenadores a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em [29] de [novembro] de [2019] ("Data de Liquidação").

Coordenador Contratado

O Coordenador Líder contratou diretamente o Coordenador Contratado para participar da distribuição das Cotas da presente Oferta, por meio da assinatura do Contrato de Distribuição

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, as "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.

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

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

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial 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 sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos

e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	[09/09/2019]
2.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na B3	[10/09/2019]
3.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	[18/10/2019]
4.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar Início das apresentações a potenciais Investidores	[18/10/2019]
5.	Início do Período de Reserva ⁽²⁾	[25/10/2019]
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	[11/11/2019]
7.	Encerramento do Período de Reserva ⁽³⁾	[22/11/2019]
8.	Procedimento de Alocação	[26/11/2019]
9.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	[26/11/2019]
10.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	[27/11/2019]
11.	Data de Liquidação das Cotas	[29/11/2019]
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	[03/12/2019]

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

(2) Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional, a alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada por rateio, conforme o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional" e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional" na página [4] deste Prospecto Preliminar.

(3) Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página [•] deste Prospecto Preliminar.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em [•] de [•] de 2019 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

(i) Administrador: [•];

(ii) Coordenador Líder: <https://www.easynvest.com.br/> neste website, na página principal, clicar em "Investimentos", depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "Fundo de Investimento Imobiliário Housi" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada;

(iii) Coordenador Contratado: <https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2019" e a procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Housi" e, a seguir, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" e eventuais outros avisos).

(iv) 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 "2019" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "[•]", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)];

(v) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas Públicas", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "[•]" e, então, localizar a opção desejada).

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

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta⁽²⁾
Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (confirmar valor imóveis)	10.500.000,00	3,00%
Registro Cartório RI (confirmar)	1.050.000,00	0,30%
Comissão de Estruturação e Coordenação (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	3.837.750,00	1,00%
Tributos sobre Comissão de Estruturação e Coordenação	337.750,00	0,10%
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	11.513.250,00	3,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	1.013.250,00	0,29%
Taxa de registro da Oferta na CVM	317.314,36	0,09%
Publicação, Marketing, Prospecto e outras despesas	50.000,00	0,01%
Taxa de Distribuição B3 (fixa)	35.107,98	0,01%
Taxa de Distribuição B3 (variável)	122.500,00	0,04%
Taxa de Análise B3	11.702,66	0,00%
Taxa de Registro Anbima	26.491,50	0,01%
Estudo de Viabilidade	120.000,00	0,04%
Assessores Legais	145.000,00	0,04%
Outras despesas	50.000,00	0,01%
Total dos custos	27.779.116,50	7,94%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100	7,94	[=]%

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das

comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Cotas distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos 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 aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais", na página xx deste Prospecto Preliminar.

Outras informações

Para maiores 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, dos Coordenadores, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano
CEP 01.452-000 - São Paulo - SP

At.: [•]

Telefone: ([•]) [•]

E-mail: [•]

Website: [•]

Coordenador Líder:

EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia
CEP 04.548-005 - São Paulo - SP

At.: Sr. Ricardo Vasconcellos

Telefone: (11) 3841-4508

E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br

Coordenador Contratado:

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3383-2000

E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Consultor Imobiliário:

EASYNVEST GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia

CEP 04.548-005 - São Paulo - SP

At.: Roger Ono

Telefone: (11) 3841-4116

E-mail: roger.ono@easynvest.com.br

Website: www.easynvest.com.br

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3554-8686

Website: www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br [(neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "[•]", 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) 2565-5000

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em

"Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar [•]).

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos [•] e [•].

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador poderá alterar os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Gestor, o Custodiante e o Escriturador, mediante eventual deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observadas as disposições do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

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

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

Base Legal

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

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público Alvo

O Fundo destina-se ao público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente,

por meio de investimentos imobiliários, diretos ou indiretos, consistentes na aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme recomendação do Comitê de Investimento.

Política de investimentos

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários, a serem destinados à locação e/ou arrendamento, que serão administradas pela Housi. O Fundo poderá, também, destinar até 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido à aquisição de Ativos Imobiliários referentes a empreendimentos imobiliários ainda em desenvolvimento, ou em sociedades cujo propósito é o desenvolvimento de referidos empreendimentos imobiliários, em ambos os casos com renda atrelada. Por fim, os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no seu Regulamento.

O Administrador poderá realizar a alienação, cessão, transferência, a aquisição, a qualquer título, dos Ativos Imobiliários e/ou de Outros Ativos, selecionando os investimentos do Fundo conforme recomendação do Comitê de Investimento, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou de qualquer comitê e/ou dos representantes de Cotistas.

As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

- I. Os Imóveis-Alvo devem ser localizados no território nacional.
- II. Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental, apenas para imóveis ainda em desenvolvimento, para sua aquisição.
- III. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

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

ser dados em garantia de débito de operação do Administrador e/ou do Gestor.

É vedado ao Gestor ou ao Administrador 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.

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

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará ao Administrador nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo ("Taxa Banco Liquidante"), (ii) valor fixo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador ("Taxa de Escrituração"); e (iii) um valor variável sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Administrador pela administração, controladoria e custódia do Fundo ("Taxa de Administração Específica", quando mencionada em conjunto com a Taxa Banco Liquidante e a Taxa de Escrituração, adiante denominados, em conjunto, a "Taxa de Administração"), conforme os seguintes percentuais:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)
0,30% ao ano	De R\$ 200.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00
0,25% ao ano	De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00
0,20% ao ano	De R\$ 1.000.000.000,01 a R\$ 5.000.000.000,00
0,15% ao ano	Acima de R\$ 5.000.000.000,00

(i) Não obstante o previsto acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido da Taxa Banco Liquidante e da Taxa de Escrituração (em conjunto, "Taxa de Administração Mínima"). Os valores que integram a Taxa de Administração Mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo; e

(ii) Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Taxa de Gestão").

A Taxa de Escrituração será acrescida de um valor unitário por Cotista, conforme a variação do passivo do Fundo, que será calculada da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Administradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens).

Alternativamente, a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, observado ainda os mesmos percentuais da tabela acima, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos do artigo 8º do Regulamento, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refira), 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 do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos descritos acima será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" e "ii" acima.

Para fins de cálculo da Taxa de Administração calculada na forma descrita no parágrafo acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração.

A Taxa de Administração calculada nos termos descritos acima deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. Cabe ao Administrador repassar os valores da Taxa de Administração devidos a cada prestador de serviços por este contratado.

A remuneração do Consultor Imobiliário será deduzida da Taxa de Gestão, a ser calculado conforme Contrato de Consultoria Imobiliária.

Outras Taxas

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária, na forma prevista no Regulamento.

Política de Votos em Assembleias Gerais de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou do 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; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (g) o Gestor.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (g) acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (a) os incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, todo e qualquer assunto referente à Housi, permuta dos Ativos Alvo da Primeira Emissão

e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (b) os Cotistas Conflitados.

Conflitos de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas

Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo da primeira Emissão de propriedade dos incorporadores dos Imóveis-Alvo, desde que este não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Gestor; (ii) a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos de investimento emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador, do Gestor e/ou dos incorporadores dos Imóveis-Alvo para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem no ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pela Housi; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; ou (iv) 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.

Para fins do disposto no Regulamento e no presente Prospecto Preliminar, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, são consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

a) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas no Regulamento do Fundo; e/ou

b) A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação do Contrato de Locação e/ou dos Contratos de Sublocação, bem como a aquisição dos Ativos Imobiliários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição do Administrador do Fundo, e/ou da Housi da posição de empresa especializada na administração das locações dos Ativos Imobiliários.

Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos no Regulamento deverá enviar ao Administrador as seguintes informações:

a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF;

b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;

d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e

e) na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no Regulamento, uma autorização para que o Administrador transmita à Housi todas as informações listadas nos incisos "a" a "d" acima.

A comunicação a que se refere o item acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto no Regulamento.

O Administrador será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.

Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei nº 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritos abaixo.

Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no Regulamento para a análise pela Housi, bem como o envio de quaisquer outras informações que a Housi considere necessárias, o Administrador, mediante anuência expressa da Housi, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos no Capítulo XX do Regulamento.

Comitê de Investimento

O Fundo terá um Comitê de Investimento composto por até 03 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Administrador (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios do Administrador, do Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo.

Poderão ser eleitos membros do Comitê de Investimento pessoas físicas ou jurídicas, não remuneradas para o exercício da função, por prazo indeterminado, podendo o membro mediante notificação ao Administrador ou à Housi, conforme o caso, renunciar ao cargo, situação em que estes deverão eleger um novo membro para substituí-lo.

O Comitê de Investimentos tem competência exclusiva para:

- i. aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor;
- ii. aprovar a recomendação de aquisição, alienação dos Ativos Imobiliários, estabelecendo a ordem de prioridade na aquisição de tais ativos, seja para ativos de empresas do grupo Vitacon, seja para empresas diversas; e
- iii. acompanhar o desempenho do Fundo.

Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição e/ou alienação de ativos do Fundo deverá ser tomada por maioria absoluta de seus membros. O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate. Caso, porventura, o presidente esteja impedido de votar na assembleia do Comitê de Investimento, devido a motivos relacionados a conflito de interesse, a matéria objeto da deliberação será considerada não aprovada pelo comitê.

Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de seus serviços.

As decisões do Comitê de Investimentos são meras recomendações ao Administrador, que terá a discricionariedade de acatá-las ou não. Referidas decisões não eximem o Administrador, nem as pessoas por esta contratadas para prestar serviços ao Fundo, das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulação em vigor.

Política de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

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

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme previsto no Regulamento e nas demais normas aplicáveis.

Contratos de Compra e Venda

O Fundo buscará nas negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, estabelecer como condição para a celebração dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, que a [Vitacon], empresa controladora das [Vendedoras], se comprometa a pagar ao Fundo, em benefício dos investidores, certo prêmio de locação, nas hipóteses previstas em cada contrato. Todo o regramento, forma e condições de pagamento deste prêmio de locação serão disciplinados nos Contratos de Compra e Venda.

Ainda que o Fundo, eventualmente, conte com o pagamento do prêmio de locação pela [Vitacon] durante o período máximo de 1 (um) ano, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a [Vitacon] terá recursos necessários para o pagamento do Prêmio de Locação, nos termos previstos pelo Contrato de Locação.

Perfil do Administrador

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** foi autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários pela CVM, em [•] de [•] de [•], por meio do Ato Declaratório nº [•].

[Comentário 12a: favor incluir informações que desejam do Administrador]

Perfil do Coordenador Líder

A Easynvest nasceu em 1968. Na época a corretora tinha um outro nome: Título Corretora de Valores SA. De lá pra cá, o trabalho foi construído para inovar e facilitar o acesso ao mercado financeiro.

Durante boa parte de sua existência, a Título Corretora de Valores atuou intermediando investimentos de forma tradicional, com foco em negociações de ações na Bolsa de Valores.

No ano de 1995 foi comprada pelos principais sócios que estão até hoje na empresa, o que iniciou uma série de grandes mudanças.

Em 1999, quando o acesso à internet era restrito no Brasil, a Easynvest foi uma das primeiras corretoras a lançar um home broker nacional. O nome escolhido para esse produto foi Easynvest.

O nome Título Corretora de Valores SA passou a ser Easynvest oficialmente em 2012.

O ano de 2014 foi marcado pela consolidação do ambiente on-line, com a criação de ferramentas que ofereceram uma experiência mais ágil, útil, segura, inovadora e intuitiva por meio do lançamento de um novo portal de investimentos.

Na plataforma 100% digital, os investidores individuais podem conhecer e analisar mais de 300 opções de produtos financeiros, incluindo títulos públicos, privados e fundos de investimento, além de comprar e vender ações, opções e futuros.

A Easynvest foi uma das primeiras corretoras a lançar um aplicativo para investir em renda fixa no Brasil em 2016 e, no mesmo ano, atingiu a liderança do ranking do Tesouro Direto.

Em 2017 foi anunciada a chegada de uma nova sócia, a Advent International, uma empresa global como foco em private equity. Nesse ritmo de mudanças, a Easynvest lançou um novo aplicativo, pensando em investidores iniciantes e em todas as pessoas que desejam alcançar seus objetivos financeiros.

Com uma vertente forte de educação financeira, o objetivo da Easynvest é despertar o investidor em todos os brasileiros e brasileiras através de conteúdos disponibilizados em diversos canais digitais. Para isso, a Easynvest conta com um estúdio próprio para a produção de vídeos de tira-dúvidas, entrevistas e lives. O canal do YouTube é atualizado toda semana e já conta com mais de 300 mil inscritos.

A Easynvest é certificada pelas principais empresas do setor: Banco Central do Brasil, B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, Tesouro Direto, BSM Supervisão de Mercados, CVM - Comissão de Valores Mobiliários, SCR - Sistema de Informações de Crédito, ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, além de ter os principais selos de qualificação da B3: Execution Broker e Retail Broker.

Em 2019 a Easynvest recebeu o selo RA1000, criado para destacar as empresas que têm excelência de atendimento no pós-venda, graças à uma equipe dedicada que cuida das respostas e interações no site ReclameAQUI.

Atualmente, a Easynvest é a maior corretora independente do Brasil e está à frente do

desenvolvimento de tecnologia e inovações em serviços financeiros, com mais de R\$ 120 milhões em receita, R\$ 19 bilhões de ativos sob custódia e mais de 1.000.000 de contas abertas.

Perfil do Coordenador Contratado

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andares, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G, instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitadas investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

Em julho de 2014, destacamos também a aquisição do banco suíço BSI, pertencente ao grupo italiano

Assicurazioni Generali S.p.A, a aquisição acrescenta ao BTG Pactual, aproximadamente, US\$100,0 bilhões em ativos sob gestão. A combinação do BTG Pactual e do BSI cria uma plataforma internacional de wealth e asset management com mais de US\$200,0 bilhões em ativos sob gestão e presente em todos os principais centros financeiros internacionais. Com a transação, o BTG Pactual passa a oferecer aos seus clientes uma abrangência global e serviços diferenciados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2012, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações locais de DCM, com mais de R\$15,0 bilhões em captações no mercado, refletindo em uma participação de mercado (market share) de aproximadamente 20% (vinte por cento), destacam-se nesse período as ofertas da SABESP (R\$770,0 milhões), BR Malls (R\$405,0 milhões), CCR Viaoeste (R\$750,0 milhões) e TPI (R\$472,0 milhões) em que atuou como coordenador líder e as ofertas de CEMIG (R\$1,4 bilhão), BNDES (R\$2,0 bilhões), Ecorodovias (R\$800,0 milhões) e BR Properties (R\$600,0 milhões) em que atuou como coordenador. Em 2013, o BTG Pactual participou como coordenador líder das ofertas da Triângulo do Sol (R\$691,0 milhões), Colinas (R\$950,0 milhões), Tegma (R\$200,0 milhões), Valid (R\$250,0 milhões), AES Sul (R\$290,0 milhões), JSL (R\$400,0 milhões), Norte Brasil Transmissora de Energia (R\$200,0 milhões), Intervias (R\$600,0 milhões) e CCR (R\$200,0 milhões). Destaca-se neste período também a operação de Rodovias do Tietê em que atuou como coordenador líder e assessor de Project Finance, no volume de R\$1,065 bilhão. Como coordenador, o BTG Pactual participou da 4ª (quarta) emissão de Iguatemi (R\$450,0 milhões), Ecovias (R\$881,0 milhões), Comgás (R\$540,0 milhões), Brasil Pharma (R\$287,690 milhões), da Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar (R\$300,0 milhões) e da Andrade Gutierrez Participações S.A. (R\$180,0 milhões).

Em 2014, o BTG Pactual participou de 33 (trinta e três) operações, totalizando um volume de R\$5,69 bilhões distribuídos no mercado local. Destacamos a participação como coordenador líder das ofertas de debêntures de infraestrutura da Santo Antonio Energia (R\$700,0 milhões), Ferreira Gomes (R\$210,0 milhões), Santa Vitória do Palmar (R\$90,0 milhões), e como coordenador nas ofertas da Centrovias (R\$400,0 milhões), Intervias (R\$275,0 milhões), da ViaNorte (R\$150,0 milhões), Localiza (R\$500,0 milhões) e Estácio (R\$300,0 milhões).

No ranking ANBIMA de distribuição de renda fixa, de janeiro a junho de 2015, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume tanto no ranking consolidado como de renda fixa de longo prazo, com um total de R\$2,8 bilhões distribuídos, representando 18,5% de participação de mercado. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600,0 milhões) e DASA (R\$400,0 milhões).

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do market share, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$ 600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$ 892 milhões), AES Tietê (R\$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R\$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêineres de Paranaguá, no volume de R\$590 milhões, da EDP, no volume de R\$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R\$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R\$250 milhões e R\$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R\$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R\$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R\$690 milhões, das Debêntures de Triângulo do Sol e MRV, no volume de R\$110 milhões e R\$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R\$100 milhões e R\$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R\$ 7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R\$ 220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R\$ 1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R\$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R\$ 800 milhões, a emissão de Debêntures da

Iguatemi, como coordenador único, no volume de R\$ 395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R\$ 565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R\$ 600 milhões.

Perfil do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário está em fase de obtenção de seu respectivo credenciamento de gestão de títulos e valores mobiliários perante a CVM. Dessa forma, assim que o Consultor Imobiliário obtiver perante a CVM a autorização para gestão de recursos, este assumirá a função de gestão de carteira do Fundo, passando a se tornar e/ou substituindo o Gestor, nos mesmos termos e condições da contratação do Gestor pelo Fundo.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos

empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos e ao Comitê de Investimentos

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos ou, ainda, na indicação dos

ativos pelo Comitê de Investimentos. Ademais, o Fundo conta com um Comitê de Investimento composto por até 03 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Administrador (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios do Administrador, do Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo. O Comitê de Investimentos tem competência exclusiva para: (a) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor; (b) aprovar a recomendação de aquisição, alienação dos Ativos Imobiliários, estabelecendo a ordem de prioridade na aquisição de tais ativos, seja para ativos de empresas do grupo Vitacon, seja para empresas diversas; e (c) acompanhar o desempenho do Fundo.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

O mecanismo de prêmio de locação durante o período máximo de 1 (um) ano não pode ser considerado como uma rentabilidade garantida e as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação, nos termos previstos pelos Contratos de Compra e Venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto 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, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

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

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras

medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos ou, ainda, na indicação dos ativos pelo Comitê de Investimentos. Ademais, o Fundo conta com um Comitê de Investimento composto por até 03 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Administrador (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios do Administrador, do Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo. O Comitê de Investimentos tem competência exclusiva para: (a) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor; (b) aprovar a recomendação de aquisição, alienação dos Ativos Imobiliários, estabelecendo a ordem de prioridade na aquisição de tais ativos, seja para ativos de empresas do grupo Vitacon, seja para empresas diversas; e (c) acompanhar o desempenho do Fundo.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

O mecanismo de prêmio de locação durante o período máximo de 1 (um) ano não pode ser considerado como uma rentabilidade garantida e as aplicações realizadas no Fundo não contam

com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação, nos termos previstos pelos Contratos de Compra e Venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

Riscos de crédito

Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis locados e/ou arrendados por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento e conforme recomendação do Comitê de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado que, nos termos do Regulamento do Fundo, o Cotista que seja considerado um Cotista Conflitado não terá direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese supramencionada, há a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Ainda, caso as disposições referentes a Cotistas Conflitados previstas no Regulamento sejam revogadas ou por qualquer motivo deixem de ser aplicadas, há possibilidade de: (i) que deliberações

na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista Majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários;

Risco de diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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 do Fundo.

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento.

Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais

Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Ativos Imobiliários, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de

contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos 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, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários 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, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos

imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

II. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a

totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. Em caso de Distribuição Parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar, e o Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente 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 depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de conflito de interesse.

O Regulamento e a Instrução CVM 472 preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor, ou entre o Fundo e a Consultor Especializado, ou entre o Fundo e a Empresa Especializada que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) 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, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que determinadas unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro é de propriedade de fundo de investimento administrado pelo Administrador, a

aquisição do referido ativo pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página [•] deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

Riscos relativos à aquisição das unidades autônomas

Conforme apurado em procedimento de *due diligence* (auditoria) realizado pelo Administrador, foram identificados, em nome da [•], [•] ([•]) processos cíveis e trabalhistas, com risco de perda provável ou possível, conforme relatórios dos advogados patronos. Porém, em razão do procedimento de *due diligence* (auditoria) não ter sido finalizado até a data deste Prospecto, não é possível mensurar o impacto destas ações na rentabilidade do Fundo, na aquisição deste Ativo Alvo da Primeira Emissão e na Oferta. [Comentário i2a: Aguardando avanço do processo de auditoria, para aferir eventuais riscos relativos à aquisição do Ativo]

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do [•]", na página [•] deste Prospecto Preliminar.

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

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" na página [•] deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o

encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e 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.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. 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. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

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 conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

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.

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.

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

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

Ainda que o Fundo eventualmente conte com mecanismo de prêmio de locação durante o período máximo de 1 (um) ano, o mesmo não pode ser considerado como uma rentabilidade garantida e as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer

instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação, nos termos previstos pelos Contratos de Compra e Venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

III. Demais riscos.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

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

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito,

suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com os Coordenadores 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 Preliminar, o Coordenador Líder e o Administrador 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 Administrador 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 Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Contratado e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Contratado e o Administrador 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 a Empresa Especializada

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e a Empresa Especializada não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles, exceto aquele decorrente da prestação de serviços de Empresa Especializada, se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Empresa Especializada 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 a Empresa Especializada

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

Relacionamento do Coordenador Contratado com a Empresa Especializada

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

Relacionamento do Coordenador Contratado com o Escriturador

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

Relacionamento do Coordenador Contratado com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Contratado e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Contratado e o Consultor Imobiliário 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 Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, os serviços de administração e escrituração são prestados por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

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

Relacionamento do Empresa Especializada com o Escriturador

A Empresa Especializada não mantém, na data deste Prospecto Preliminar, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. A Empresa Especializada e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

Relacionamento do Auditor Independente com a Empresa Especializada

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

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

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, os serviços de Consultor Imobiliário serão prestados por empresa do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder. O Consultor Imobiliário está em fase pré operacional e de obtenção de seu respectivo credenciamento de gestão de títulos e valores mobiliários perante a CVM. Dessa forma, assim que o Consultor Imobiliário obtiver perante a CVM a autorização para gestão de recursos, este assumirá a função de gestão de carteira do Fundo, passando a se tornar e/ou substituindo o Gestor, nos mesmos termos e condições da contratação do Gestor pelo Fundo.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Administrador

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

Relacionamento do Consultor Imobiliário com a Empresa Especializada

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

Relacionamento da Housi com a Vitacon

