PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 31.547.855/0001-60

administrado pela

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

CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo/SP

e gerido pela

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

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

e cogerido pela

VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/ME nº 11.077.576/0001-73
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, parte, Rio de Janeiro/RJ

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R$120.000.060,47

(cento e vinte milhões, sessenta reais e quarenta e sete centavos)

Código ISIN: BRVIFICTF009

Código de Negociação na B3: VIFI11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/2020/026, EM 28 DE MAIO DE 2020

COORDENADOR LÍDER

GESTOR

ADMINISTRADOR

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 31.547.855/0001-60

administrado pela

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

CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo/SP

e gerido pela

VINCI partners

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

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

e cogerido pela

VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/ME nº 11.077.576/0001-73
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, parte, Rio de Janeiro/RJ

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R$120.000.060,47

(cento e vinte milhões, sessenta reais e quarenta e sete centavos)

Código ISIN: BRVIFICTF009
Código de Negociação na B3: VIFI11
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários
Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/2020/026, EM 28 DE MAIO DE 2020

Autorregulação ANBIMA

O **VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**") administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("**Administrador**"), está realizando sua 2ª (segunda) emissão ("**Emissão**" ou "**2ª Emissão**") de, inicialmente, até 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) cotas ("**Novas Cotas**", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total de, inicialmente, até R$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas neste Prospecto) eventualmente emitidas, a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), observado o valor de R$96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos) por Nova Cota ("Valor da Nova Cota"), que não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, considerando a Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 02.332.886/0011-78, ("Coordenador Líder"), sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo para as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), com a participação das seguintes instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder mediante disponibilização de carta convite no site da B3, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores (conforme definidos neste Prospecto): **(i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; **(ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iv) BANCO BTG PACTUAL S.A.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; **(v) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(vi) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; **(vii) EASYNVEST-TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(viii) ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.048.783.0001-00; **(ix) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES S.A.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; **(x) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(xi) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(xii) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(xiii) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) C.C.T.V.M. LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xiv) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xv) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xvi) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xvii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; e **(xviii) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76 (**"Corretoras Consorciadas"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, **"Instituições Participantes da Oferta"**), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R$3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3; (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta (**"Taxa de Distribuição Primária"**), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

OFERTA	VALOR DA NOVA COTA (R$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R$)***	TOTAL (R$)****
Por Cota da 2ª Emissão	96,17	3,83	100,00
Volume Total*		**120.000.060,47**	

* Sem considerar as Novas Cotas Adicionais.
** O Valor da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
*** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária.
**** Valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Nova Cota e da Taxa de Distribuição Primária. No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 260 (duzentas e sessenta) Novas Cotas, equivalente a R$25.004,20 (vinte e cinco mil e quatro reais e vinte centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R$26.000,00 (vinte e seis mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo**").

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observada o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador, ao Cogestor e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas ("**Procedimento de Alocação**"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 132 deste Prospecto.**

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 249.558 (duzentos e quarenta e nove mil, quinhentas e cinquenta e oito) Novas Cotas adicionais, equivalentes a até R$ 23.999.992,86 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e oitenta e seis centavos) (**"Novas Cotas Adicionais"**), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor ou do Cogestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 207.966 (duzentas e sete mil, novecentas e sessenta e seis) Novas Cotas, equivalentes ao montante de R$20.000.090,22 (vinte milhões e noventa reais e vinte e dois centavos) ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial", na página 90 deste Prospecto.

A Emissão, a Oferta e o critério de fixação do Valor da Nova Cota, dentre outros, foram aprovados por meio **(i)** da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 09 de março de 2020 e devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 9.045.462 em 10 de março de 2020 (**"AGE da Oferta 09/03"**); e **(ii)** da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de maio de 2020 e devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 9.047.426 em 22 de maio de 2020, por meio da qual foram retificados os valores referentes ao Volume Total da Oferta e à Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (conforme definidos neste Prospecto Definitivo), com a consequente ratificação dos demais termos, condições e deliberações aprovados na AGE da Oferta 09/03 (**"AGE da Oferta 12/05"**, e em conjunto com a AGE da Oferta 09/03, os **"Instrumentos de Aprovação da Oferta"**).

A constituição do Fundo e o "Regulamento do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("**Regulamento**"), dentre outros, foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Jerez - Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Instrumento de Constituição**"), datado de 23 de agosto de 2018 e registrado no dia 23 de agosto de 2018, sob o nº 9.008.694, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que o Regulamento foi alterado pela última vez em 09 de março de 2020, por meio da AGE da Oferta 09/03.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 04 de setembro de 2019 e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos (conforme definido neste Prospecto). Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Sumário do Fundo", na página 26 deste Prospecto.

O Fundo é administrado pelo Administrador habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, observado o disposto no Regulamento.

O Fundo é gerido ativamente pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 13.838.015/0001-75 ("**Gestor**" ou "**Vinci Real Estate**"), observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, a VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, parte, inscrita no CNPJ nº 11.077.576/0001-73 ("**Cogestor**" ou "**Vinci Gestora de Recursos**" e, em conjunto com o Gestor, a "**Vinci**"), devidamente habilitadas para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, na forma prevista no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Cogestor ("**Contrato de Gestão**"), e no Regulamento.

As Novas Cotas serão registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"); e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Será admissível o recebimento de pedidos de subscrição das Novas Cotas, a partir do dia 20 de maio de 2020 (inclusive), para subscrição das Novas Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição, nos termos estabelecidos neste Prospecto e no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto).

O pedido de registro da Oferta foi requerido junto a CVM em 10 de março de 2020. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/026, em 28 de maio de 2020, na forma e nos termos da Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (**"Lei nº 6.385/76"**), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente nesta data ("**Código ANBIMA**").

O FUNDO FOI REGISTRADO EM 19 DE OUTUBRO DE 2018 NA CVM SOB O CÓDIGO 0318053.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 109 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

EM 09 DE MARÇO DE 2020 FOI REALIZADA A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO, POR MEIO DA QUAL, COTISTAS DO FUNDO REPRESENTANDO 39,6610% (TRINTA E OITO INTEIROS E SEIS MIL, SEISCENTOS E DEZ DÉCIMOS DE MILÉSIMOS POR CENTO) DO TOTAL DAS COTAS EMITIDAS COM DIREITO A VOTO, APROVARAM A AQUISIÇÃO, PELO FUNDO, NA FORMA PREVISTA NO ITEM 6.3.1. DO REGULAMENTO, DE ATIVOS E DE ATIVOS FINANCEIROS DE EMISSÃO OU CUJAS CONTRAPARTES SEJAM PESSOAS LIGADAS AO GESTOR, AO COGESTOR E/OU AO ADMINISTRADOR, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A COTAS DE FII ADMINISTRADOS PELO ADMINISTRADOR E/OU GERIDOS PELO GESTOR OU PELO COGESTOR, ATUAIS OU FUTUROS, TANTO NO MERCADO PRIMÁRIO, QUANTO NO MERCADO SECUNDÁRIO, OBSERVADOS OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NAS REGRAS GERAIS SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO E AS ATRIBUIÇÕES PREVISTAS NO ITEM 2.2. DO REGULAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇOES SOBRE O TEMA, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 131 DESTE PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 109 A 136 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVA COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DO COGESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR OU O COGESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, DO CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COGESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUIREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

GESTOR

VINCI partners

ADMINISTRADOR

BRL TRUST INVESTIMENTOS

A data deste Prospecto Definitivo é 28 de maio de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **5**
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA **23**
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **24**
SUMÁRIO DO FUNDO **26**
Emissão anterior de Cotas do Fundo 26
Visão Geral do Fundo 26
Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo 27
Política de Distribuição de Resultados 29
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo 29
Política de Exercício do Direito de Voto 29
Público Alvo 30
Carteira de Ativos do Fundo 30
Taxa de Administração 32
Taxa de Performance 33
Assembleia Geral de Cotistas 33
AGE da Oferta 09/03 e Assembleia de Conflito de Interesses 35
Emissão de Novas Cotas 35
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas 36
Da administração do Fundo 36
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 36
Despesas e encargos do Fundo 37
Demonstrações financeiras 37
Propriedade Fiduciária 37
Liquidação do Fundo 38
Estudo de Viabilidade 38
Cinco principais Fatores de Risco do Fundo 38
SUMÁRIO DA OFERTA **41**
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO **62**
GESTOR E COGESTOR **62**
Sumário da Experiência Profissional do Gestor 65
ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE **66**
Breve Histórico do Administrador 66
Sumário da Experiência Profissional do Administrador 66
COORDENADOR LÍDER **68**
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos 69
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO **70**
Tributação dos Cotistas 70
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros 71
Tributação do Fundo 72
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COGESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE **74**
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 75
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03 76
Informações Adicionais 76

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS 79
Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta.....79
Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta.....79
Valor Histórico de Negociação das Cotas.....80
Autorização.....80
Fundo.....80
Número da Emissão.....80
Volume Total da Oferta.....80
Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta.....80
Novas Cotas Adicionais.....80
Valor da Nova Cota.....81
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....81
Taxa de Distribuição Primária.....81
Taxa de Entrada e de Saída.....81
Investimento Mínimo.....81
Data de Emissão.....81
Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas.....81
Colocação e Procedimento de Distribuição.....82
Público Alvo da Oferta.....82
Pessoas Vinculadas.....82
Procedimento de Alocação.....83
Direito de Preferência.....83
Plano de Distribuição.....83
Oferta Institucional.....85
Critério de Alocação da Oferta Institucional.....86
Oferta Não Institucional.....86
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....89
Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional.....89
Distribuição Parcial.....90
Período de Colocação.....91
Período de Subscrição.....92
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas.....92
Liquidação Financeira.....92
Inadequação da Oferta a Certos Investidores.....93
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta.....93
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....95
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....96
Regime de Colocação.....96
Comissionamento.....96
Condições Precedentes.....97
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão
ao Contrato de Distribuição.....101
Data de Liquidação da Oferta.....101
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO.....101
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR.....103
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O COGESTOR.....103
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR,
ESCRITURADOR E CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER.....103
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER.....104
RELACIONAMENTO ENTRE O COGESTOR E O COORDENADOR LÍDER.....104
Conflito de Interesses.....104
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....106

FATORES DE RISCO 109
Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII 109
Liquidez Reduzida das Cotas 110
Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros 111
Fatores Macroeconômicos Relevantes 111
Riscos de Mercado 111
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento 112
Riscos do Uso de Derivativos 112
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos 114
Riscos de Concentração da Carteira 114
Riscos do Prazo 115
Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos da carteira do Fundo 115
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras 116
Riscos de Crédito 116
Riscos a que estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pelo Fundo 117
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização do investimento 122
Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis 122
Risco relativo à rentabilidade do investimento 122
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI 123
Risco relativo às cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH 123
Risco de desenquadramento passivo involuntário 123
Risco de despesas extraordinárias 124
Risco operacional 124
Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis 124
Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos da carteira do Fundo 124
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos e Ativos Financeiros 125
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 125
Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos 125
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI 125
Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido 126
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital 126
Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 127
Risco relativo à concentração de Cotistas 127
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 127
Risco Regulatório 127
Risco da morosidade da justiça brasileira 128
Risco relativo às novas emissões 128
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor, do Cogestor ou do Custodiante 128
A importância do Gestor e do Cogestor 128
Risco de governança 128
Risco relativo ao Estudo de Viabilidade 129
Risco Relativo ao Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Ativos 129
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções 129
Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 130

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário 130
Risco Relativo à Inexistência de Ativos ou de Ativos Financeiros
que se Enquadrem na Política de Investimento 130
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para
Outros Fundos de Investimento 130
Risco de Conflito de Interesses 131
Risco de não aprovação de conflito de interesses. 131
Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta ... 132
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos
no Volume Total da Oferta 132
Risco de Não Concretização da Oferta 133
O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas
poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário 133
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas
nos Documentos da Oferta 133
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 133
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas
até o encerramento da Oferta 134
Eventual descumprimento por quaisquer das Corretoras Consorciadas
de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento
do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas,
com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição
e boletins de subscrição feitos perante tais Corretoras Consorciadas. 134
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição ... 134
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países,
sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos,
podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros,
inclusive o preço de mercado das Cotas. 135
Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros 135
Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos 135
Risco da pandemia do COVID - 19 135
Não contratação de auditores independentes para emissão de carta
conforto no âmbito da Oferta. 136

ANEXOS 137

ANEXO I - Instrumento de Constituição 139
ANEXO II - Regulamento vigente do Fundo 145
ANEXO III - Instrumentos de Aprovação da Oferta 185
ANEXO IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56
da Instrução CVM 400 201
ANEXO V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56
da Instrução CVM 400 205
ANEXO VI - Procuração de Conflito de Interesses 209
ANEXO VII - Estudo de Viabilidade 215
ANEXO VIII - Demonstrações Financeiras 241
ANEXO IX - Informe Anual 281

DEFINIÇÕES

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

"1ª Emissão"	A primeira emissão de Cotas, encerrada em 21 de fevereiro de 2020, por meio da qual foram ofertadas 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R$100,00 (cem reais), corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 1.471.247 (um milhão, quatrocentas e setenta e uma mil, duzentas e quarenta e sete)Cotas, por 57 (cinquenta e sete) investidores (observado o disposto no §1º do Art. 3º da Instrução CVM nº 476/09), atingindo o montante total de R$ 147.124.700,00 (cento e quarenta e sete milhões, cento e vinte e quatro mil e setecentos reais), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.
"2ª Emissão"	A presente segunda emissão de Cotas do Fundo, aprovada nos termos dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, no montante de, inicialmente, até R$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos), equivalente a até 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) Novas Cotas, em classe e série únicas, a serem distribuídas no âmbito desta Oferta, sem prejuízo das Novas Cotas Adicionais que venham a ser eventualmente emitidas e observado o Montante Mínimo da Oferta;
"Administrador" e "Custodiante"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
"AGE da Oferta 09/03"	A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada pelos Cotistas em 09 de março de 2020, devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 9.045.462 em 10 de março de 2020, por meio da qual, dentre outras matérias, foi aprovada a Emissão e a Oferta.

"AGE da Oferta 12/05"	A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada pelos Cotistas em 12 de maio de 2020, devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 9.047.426 em 22 de maio de 2020, por meio da qual foram retificados os valores referentes ao Volume Total da Oferta e à Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (conforme definidos neste Prospecto Definitivo), com a consequente ratificação dos demais termos, condições e deliberações aprovados na AGE da Oferta 09/03.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.
"Apresentações para Potenciais Investidores"	Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores.
"Assembleia de Conflito de Interesses"	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, para ratificar as deliberações tomadas na AGE da Oferta 09/03, acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador.

Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para o Coordenador Líder, para que vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VI e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, Co-Gestor e/ou Administrador, como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a seção "Destinação dos Recursos" na página 106 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 131 deste Prospecto Definitivo.

"Assembleia Geral de Cotistas"

Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

"Ativos"

São os seguintes ativos nos quais o Fundo deverá aplicar recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento)do seu Patrimônio Líquido em (i) Cotas de fundos de investimento imobiliário; (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (iii) Letras de Crédito Imobiliário; (iv) Letras Imobiliárias Garantidas; (v) Letras Hipotecárias; (vi) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

"Ativos Financeiros"

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos aplicada em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

"Aviso ao Mercado"	Aviso ao mercado da Oferta, o qual foi elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	Boletim de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional.
"Brasil" ou "País"	República Federativa do Brasil.
"CAGR"	Taxa de crescimento anual composta
"Capital Autorizado"	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente nesta data.
"Cogestor"	**VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.077.576/0001-73, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM conforme Ato Declaratório nº 10.796, de 30 de dezembro de 2009.
"Comissionamento"	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento", na página 98 deste Prospecto.
"Contrato de Distribuição"	"*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor, Cogestor e o Coordenador Líder.

"Contrato de Gestão"	"*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Cogestor e o Gestor.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 02.332.886/0011-78.
"Corretoras Consorciadas"	As seguintes instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta mediante disponibilização de carta convite no site da B3, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais: **(i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; **(ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iv) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; **(v) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(vi) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; **(vii) EASYNVEST-TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(viii) ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.048.783.0001-00; **(ix) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; **(x) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(xi) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(xii) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(xiii) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) C.C.T.V.M. LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xiv) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xv) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xvi) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS DE VALORES MOBILIÁRIOS**

	S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(xvii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; e **(xviii) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76.
"Cotas"	Cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas.
"CRI"	Certificados de recebíveis imobiliários.
"Critério de Alocação da Oferta Institucional"	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, o Cogestor e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.
"**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser

	atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.
"Data de Liquidação da Oferta"	Data da liquidação física e financeira da Oferta que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 95 deste Prospecto.
"DDA"	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Direito de Preferência"	Nos termos do item 15.8.3 do Regulamento e da AGE da Oferta 09/03, conforme ratificada pela AGE da Oferta 12/05, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.
"Distribuição Parcial"	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.
"Emissão"	A presente 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo.
"Escriturador"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.
"FIDC"	Os fundos de investimento em direitos creditórios.
"FII"	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
"Fundo"	**VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**.

"Gestor"	**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001-75, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão e de consultoria especializada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08.
"Governo Federal"	Governo da República Federativa do Brasil.
"IBGE"	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
"Imóveis"	Empreendimentos imobiliários.
"Instituições Participantes da Oferta"	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
"Instrução CVM nº 400/03"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476/09"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 494/11"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
"Instrução CVM nº 505/11"	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
"Instrução CVM nº 571/15"	Instrução da CVM n° 571, de 25 de novembro de 2015.
"Instrumentos de Aprovação da Oferta"	Em conjunto, a AGE da Oferta 09/03 e a AGE da Oferta 12/05.
"Instrumento de Constituição"	"Instrumento Particular de Constituição do Jerez– Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 23 de agosto de 2018 e registrado no dia 23 de agosto de 2018, sob o nº 9.008.694, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Investidores"	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

“Investidores Institucionais”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.071,83 (um milhão, setenta e um reais e oitenta e três centavos), que equivale à quantidade de 10.399 (dez mil e trezentas e noventa e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
“Investidores Não Institucionais”	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor individual ou agregado inferior a R$ 1.000.071,83 (um milhão, setenta e um reais e oitenta e três centavos), que equivale à quantidade de 10.399 (dez mil e trezentas e noventa e nove), observado o Investimento Mínimo.
“Investimento Mínimo”	260 (duzentas e sessenta) Novas Cotas, equivalente a R$ a R$25.004,20 (vinte e cinco mil e quatro reais e vinte centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária.
“Investimentos Temporários”	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
IR	Imposto de Renda.

"LCI"	Letras de crédito imobiliário.
"Lei nº 6.385/76"	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
"Lei nº 12.024/09"	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"Lei do Inquilinato"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"LH"	Letras hipotecárias.
"LIG"	Letras Imobiliárias Garantidas
"Montante Mínimo da Oferta"	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 207.966 (duzentas e sete mil, novecentas e sessenta e seis) Novas Cotas, equivalentes ao montante de R$20.000.090,22 (vinte milhões e noventa reais e vinte e dois centavos).
"Novas Cotas Adicionais"	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 249.558 (duzentas e quarenta e nove mil, quinhentas e cinquenta e oito) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R$ 23.999.992,86 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e oitenta e seis centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, do Cogestor e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "**Cotas**", nos termos do Regulamento.

“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Oferta Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Institucional” na página 85 deste Prospecto.
“Oferta Não Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Não Institucional” na página 86 deste Prospecto.
“Patrimônio Líquido”	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Pedido de Subscrição”	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
“Período de Colocação”	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas, o qual é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Período de Subscrição”	Período que se iniciará em 20 de maio de 2020 (inclusive) e se encerrará em 28 de maio de 2020 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento.
“Pessoas Ligadas”	(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Cogestor, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador , do Cogestor, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Cogestor, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Pessoas Vinculadas”	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do

Cogestor, e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor, ao Cogestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor, o Cogestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

"Plano de Distribuição" Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos termos previstos na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Plano de Distribuição" na página 83 deste Prospecto.

"Procedimento de Alocação" O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos

Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador, ao Cogestor e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas.

No âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e do Fundo.

"Procuração de Conflito de Interesses"

Procuração outorgada voluntariamente, de forma digital, pelos Investidores, com poderes específicos para o Coordenador Líder votar em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, para ratificar a deliberação tomada na AGE da Oferta 09/03, acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador.

Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para o Coordenador Líder, para que vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VI e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, Co-Gestor e/ou Administrador como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a seção "Destinação dos Recursos" na página 106 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 131 deste Prospecto Definitivo.

"Prospecto(s)" Em conjunto ou indistintamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.

"Prospecto Definitivo" O presente Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

"Prospecto Preliminar" O Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

"Real", "reais" ou "R$" Moeda oficial corrente no Brasil.

"Regulamento" O "Regulamento do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII", vigente e consolidado, constante do Anexo II ao presente Prospecto.

“Valor da Nova Cota” R$96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária correspondente a R$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota subscrita.

“Valor de Mercado” O resultado da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

“Volume Total da Oferta” Inicialmente, até R$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos), equivalente a 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma)Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

“Taxa de Administração” O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R$12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, observado que as alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela abaixo, em regra de cascata:

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	**Taxa de Administração**
Até R$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

"Taxa de Distribuição Primária"

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R$3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (roadshow); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

"Taxa de Performance"

Taxa de performance devida pelo Fundo ao Gestor e ao Cogestor, em virtude do desempenho do Fundo, independentemente da parcela da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

TP = 0,2 x (CPajustada – CBcorrigida)

Onde:

CB = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. **CBcorrigida** = Cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da Cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, corrigidas pela variação da cota do fundo da data do anúncio da amortização e/ou da distribuição de rendimentos até a data de apuração.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Taxa de Performance somente será paga ao Gestor e ao Cogestor caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

"Vinci Partners" — **VINCI PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA**., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336 (parte), Leblon, CEP 22431-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.073.015/0001-04.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

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

- **ADMINISTRADOR**:

- https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vinci-instrumentos-financeiros&lang=pt (neste *website*, acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 109 A 136 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção "Fatores de Risco" na página 109 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador, o Cogestor e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo, mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável ao setor logístico no Brasil;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção "Fatores de Risco" na página 109 deste Prospecto.

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

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

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 109 a 136 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor, o Cogestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador, Cogestor e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 109 a 136 deste Prospecto e o Regulamento, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Nova Cotas.

Emissão anterior de Cotas do Fundo

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 21 de fevereiro de 2020, por meio da qual foram ofertadas 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, tendo sido subscritas 1.471.247 (um milhão, quatrocentos e setenta e um mil, duzentas e quarenta e sete) Cotas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), na respectiva data de emissão, perfazendo o valor total de R$ 147.124.700,00 (cento e quarenta e sete milhões, cento e vinte e quatro mil e setecentos reais), sendo que 57 (cinquenta e sete) investidores subscreveram Cotas da 1ª Emissão do Fundo. Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo foram investidos conforme a tabela constante no item "Carteira de Ativos do Fundo" abaixo, indicando a carteira de Ativos do Fundo, atualizada até a data deste Prospecto.

Visão Geral do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e que tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, sendo regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo encontra-se em funcionamento desde 04 de setembro de 2019. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO"**. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, o Cogestor prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, ambas as sociedades controladas pela Vinci Partners, esta última foi formada em 2009 e é uma gestora de investimentos alternativos gerindo fundos de Real Estate, Private Equity, Infraestrutura, Crédito, Ações e Multimercados. Com escritórios próprios no Rio de Janeiro, em São Paulo, em Recife e em Nova York, a Vinci Partners possui 32 sócios com experiências complementares, e tem aproximadamente R$ 37 bilhões sob gestão distribuídos entre 235 fundos/veículos. O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como "FII de Títulos e Valores Mobiliários", do segmento de atuação "Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos, conforme definido neste Prospecto. **A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO CONSTITUI PROMESSA DE RENTABILIDADE E O COTISTA ASSUME OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NO FUNDO CIENTE DA POSSIBILIDADE DE EVENTUAIS PERDAS E EVENTUAL NECESSIDADE DE APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS NO FUNDO. PARA INFORMAÇÕES ACERCA DA TRIBUTAÇÃO DOS POTENCIAIS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO, VIDE O ITEM "TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" DA SEÇÃO "TRATAMENTO TRIBUTÁRIO", NA PÁGINA 70 DESTE PROSPECTO.**

O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. Desta forma, sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, nos termos do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, conforme definido neste Prospecto.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes dos itens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento:

- no caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08;

- o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica; e
- o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6. do Regulamento.

Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

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

Adicionalmente, tendo em vista que o Gestor e o Cogestor exercem uma gestão ativa sobre os Ativos e sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, poderá haver situações em que o Fundo estará impedido de negociar com determinados ativos em decorrência de vedações existentes nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas à negociação de valores mobiliários de posse de informação privilegiada e não pública.

Em função do disposto no parágrafo acima e a depender da oscilação de preço dos ativos, o Fundo poderá estar sujeito a desenquadramento passivo, e o Gestor poderá estar limitado em sua capacidade de imediato reenquadramento, considerando a existência de períodos de restrição à negociação de determinados ativos. Em tais situações, e se não for possível o reenquadramento em até 15 (quinze) dias, o Administrador comunicará o fato à CVM, nos termos da regulamentação vigente, apresentando as devidas justificativas e informando a CVM quando do reenquadramento, no momento em que ocorrer.

Critérios para a Subscrição de Cotas por um Mesmo Investidor

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

Mais informações sobre a política de investimento do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo II deste Prospecto.

Em 09 de março de 2020 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 38,6610% (trinta e oito inteiros e seis mil, seiscentos e dez décimos de milésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1 do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no dia 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. **Mais informações sobre a política de distribuição de resultados do Fundo podem ser encontradas no Capítulo XXI do Regulamento, constante do Anexo II deste Prospecto.**

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador publicará as informações especificadas no "Capítulo XX – Política de Divulgação de Informações" do Regulamento, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brltrust.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento. Tais informações serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação. **Para mais informações a respeito da divulgação de informações do Fundo, consulte o "Capítulo XX - Política de Divulgação de Informações" do Regulamento do Fundo, constante do Anexo II deste Prospecto.**

Política de Exercício do Direito de Voto

O GESTOR E O COGESTOR DESTE FUNDO ADOTAM POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR E DO COGESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: https://www.vincipartners.com/Home/informacoes.

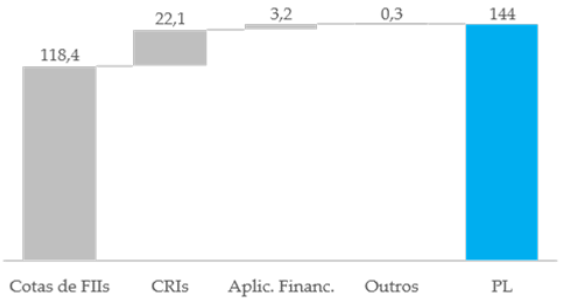
TENDO EM VISTA A ATRIBUIÇÃO DO COGESTOR ESTIPULADA NO ITEM 2.2. DO REGULAMENTO, QUAL SEJA, A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO, EM CONJUNTO COM O GESTOR, ESPECIFICAMENTE NO QUE SE REFERE AO INVESTIMENTO EM ATIVOS FINANCEIROS DE CRÉDITO PRIVADO, ESTE SOMENTE EXERCERÁ O DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DOS EMISSORES DOS ATIVOS FINANCEIROS DE CRÉDITO PRIVADO QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, CABENDO AO GESTOR O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DOS EMISSORES DOS DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.

Público Alvo

O Fundo tem como público alvo Investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

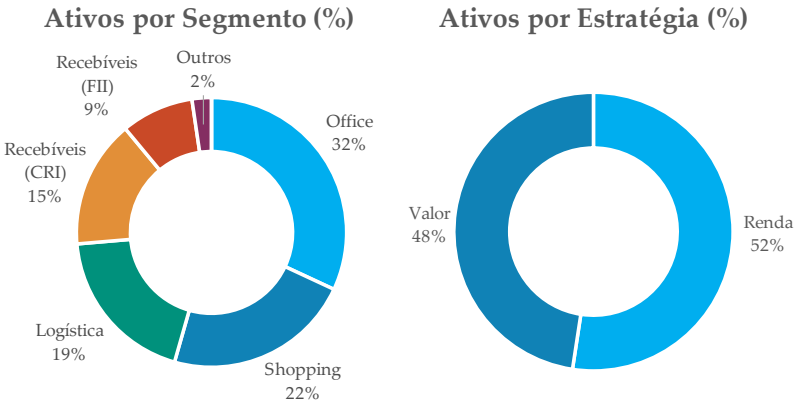
Carteira de Ativos do Fundo

O Patrimônio Líquido do Fundo ao término do mês de março de 2020 era de R$ 144,0 milhões e as participações em FII totalizavam 118,4 milhões, o equivalente a 82,2% do Patrimônio Líquido. As participações em CRI somavam R$ 22,1 milhões, o equivalente a 15,3% do Patrimônio Líquido. As aplicações financeiras somavam o total de R$ 3,2 milhões, o equivalente a 2,2% do Patrimônio Líquido do Fundo, que incluíam fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e a receber do Fundo totalizavam R$ 0,3 milhões.



Fonte: Gestor

O Fundo apresentava, na data-base de março de 2020, uma diversificação da carteira de ativos em termos de alocação por segmento, com cerca de 32% em ativos de office, 22% em ativos de shopping centers, 19% em logística e 24% em ativos do setor de recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRI, bem como as participações através de outros FIIs. Em relação à estratégia de alocação dos ativos, incluindo os ativos de CRI, a carteira apresenta uma diversificação entre estratégias com 52% na estratégia voltada principalmente à renda e 48% na estratégia voltada principalmente à geração de valor.



Principais FIIs da Carteira - Escritórios

Ativo	% dos Ativos
VINO11	11,3%
BRCR11	8,1%
PATC11	4,3%
RBRP11	3,4%
JSRE11	2,2%
XPPR11	1,3%
Outros[1]	1,3%
Total	**31,9%**

[1]Ativos representando individualmente menos de 1% do PL

Principais FIIs da Carteira - Shopping

Ativo	% dos Ativos
VISC11	15,7%
HSML11	5,6%
MALL11	1,0%
Outros[1]	0,2%
Total	**22,5%**

[1]Ativos representando individualmente menos de 1% do PL

Principais FIIs da Carteira - Logística

Ativo	% dos Ativos
VILG11	8,3%
VILG13	4,7%
BTLG11	3,3%
XPLG11	1,8%
Outros[1]	1,2%
Total	**19,2%**

[1]Ativos representando individualmente menos de 1% do PL

Principais FIIs da Carteira - Recebíveis

Ativo	% dos Ativos
KNCR11	2,9%
HGCR11	2,5%
KNIP11	2,1%
Outros[1]	1,2%
Total	**8,7%**

[1]Ativos representando individualmente menos de 1% do PL

Abaixo segue um quadro resumo das operações do Fundo diretamente em CRIs no final do mês de março:

Ativo	% Ativos	Segmento	Rating	Taxa de Retorno na Aquisição	Venc.
CRI São Gonçalo	6,6%	Shopping Centers	A+ (Fitch)	IPCA+ 5,06%	dez/34
CRI Rede D'or	3,5%	Saúde	AAA (Fitch)	IPCA + 4,78%	jul/31
CRI Home Equity Creditas	3,5%	Crédito – Home Equity	N/A	IPCA + 5,22%	fev/35
CRI Vitacon	1,7%	Imobiliário	N/A	CDI + 2,50%	set/29

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, observado que as alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela abaixo, em regra de cascata:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	**Taxa de Administração**
Até R$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

Para fins de atualização dos valores da tabela e do mínimo do fundo pelo IPCA, será considerado como mês base para o cálculo do IPCA: (i) o mês imediatamente anterior ao mês de integralização caso esta seja feita após o dia 15 do mês ou (ii) o segundo mês anterior ao mês da integralização caso esta seja feita antes do dia 15.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual o Gestor e o Cogestor fazem jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em FII investidos geridos pelo Gestor.

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

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Taxa de Performance

O Fundo pagará uma taxa de performance ao Gestor e ao Cogestor, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

TP = 0,2 x (CPajustada – CBcorrigida)

Onde:

CB = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = Cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da Cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, corrigidas pela variação da cota do fundo da data do anúncio da amortização e/ou da distribuição de rendimentos até a data de apuração.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

A Taxa de Performance somente será paga ao Gestor e ao Cogestor caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Assembleia Geral de Cotistas

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

1.2 Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

b) alteração do Regulamento;

c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do capital autorizado;

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo;

g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;

i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

j) contratação de formador de mercado que seja parte relacionada;

k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 24.13.7 do Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo. Ao receber a solicitação de que trata o item 24.14 do Regulamento, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no item 24.9 do Regulamento.

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

1.3 A Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

AGE da Oferta 09/03 e Assembleia de Conflito de Interesses

Em 09 de março de 2020 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 38,6610% (trinta e oito inteiros e seis mil, seiscentos e dez décimos de milésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1 do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento.

Após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses pelo Administrador para ratificar as deliberações tomadas na AGE da Oferta 09/03, acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para o Coordenador Líder, para que vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VI e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, Co-Gestor e/ou Administrador como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a seção "Destinação dos Recursos" na página 106 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 131 deste Prospecto Definitivo.

Emissão de Novas Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor e do Cogestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais). Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das

Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.8.2 do Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta terão as mesmas vantagens e características das Cotas já emitidas pelo Fundo, nos termos do Regulamento. As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Da administração do Fundo

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

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, o Cogestor prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor.

Sem prejuízo das atribuições definidas no Regulamento e no Contrato de Gestão, o Gestor e o Cogestor serão solidariamente responsáveis, em relação ao Administrador e aos Cotistas do Fundo, pelos atos de gestão compartilhadas do Fundo.

A ESTRUTURA DE GESTÃO COMPARTILHADA PERMITE A UTILIZAÇÃO DE GESTORES ESPECIALIZADOS EM SEUS RESPECTIVOS MERCADOS DE ATUAÇÃO DE FORMA COMPLEMENTAR E TORNANDO A GESTÃO AINDA MAIS QUALIFICADA. ESTA ESTRUTURA, CONTUDO, PODE EXCEPCIONALMENTE GERAR UMA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO ENTRE OS GESTORES EM RAZÃO DE DECISÕES DE INVESTIMENTO DIVERGENTES. NESTA HIPÓTESE, O ADMINISTRADOR PODERÁ ATUAR COMO ÁRBITRO PARA A SOLUÇÃO DE DECISÕES DE INVESTIMENTOS CONFLITANTES, SEMPRE GARANTINDO O MELHOR INTERESSE PARA O FUNDO E SEUS COTISTAS.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento, entretanto, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor e do Cogestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo. Caberá ao Administrador destituir o Gestor e/ou o Cogestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral de Cotistas ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor e/ou do Cogestor, o

Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor e ao Cogestor, em relação aos Imóveis que componham o portfólio do Fundo. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens do Capítulo X do Regulamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral de Cotistas, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas. Nesta hipótese, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo acima indicado, o que ocorrer primeiro.

Despesas e encargos do Fundo

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

Demonstrações financeiras

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

Propriedade Fiduciária

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o Objeto e Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Exceto na ocorrência do evento previsto no subitem 21.5.1 do Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto no Regulamento.

Liquidação do Fundo

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

Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade constante no Anexo VII deste Prospecto foi realizado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Cotas da presente Emissão. As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do portfólio atual além do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição de Ativos. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Vinci não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472/08 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil. As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos na Seção "Considerações Sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro" na página 24 deste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

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

Cinco principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos: O Gestor, o Cogestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos. O Administrador e/ou Gestor e/ou o Cogestor não responderão pelas eventuais consequências.

Riscos de Concentração da Carteira: Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

Riscos de Crédito: Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como ao atraso ou não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais e à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos Financeiros.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o limite do valor das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o preço de negociação de suas Cotas.

O Administrador não é responsável pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos Financeiro que integram a carteira do Fundo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Risco de conflito de interesse: Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor e Cogestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor e ao Cogestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e do Cogestor, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso xii do Artigo 18 da Instrução CVM 472/08.

Neste sentido, no dia 09 de março de 2020 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 38,6610% (trinta e oito inteiros e seis mil, seiscentos e dez décimos de milésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.

SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 109 a 136 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Nova Cotas.

Fundo	Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Administrador e Custodiante	**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada na seção "Definições" na página 5 deste Prospecto.
Gestor	**Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, qualificada na seção "Definições" na página 12 deste Prospecto.
Cogestor	**Vinci Gestora de Recursos Ltda.**, qualificada na seção "Definições" na página 9 deste Prospecto.
Escriturador	**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada na seção "Definições" na página 12 deste Prospecto.
Auditor Independente	**PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes S.S.**, com endereço na Avenida Francisco Matarazzo, 1.400, 9, 10, 13, 14, 15, 16 e 17 Andares, Torre Torino, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME nº 61.562.112/0001-20.
Objeto e Política de Investimento do Fundo	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos (conforme definido neste Prospecto). Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu

patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, nos termos do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, conforme definido neste Prospecto.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

Para mais informações acerca do Objeto e da Política de Investimento do Fundo veja o item "Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo", na seção "Sumário do Fundo", na página 26 deste Prospecto.

Parâmetro de Rentabilidade

Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, na forma do Anexo VII, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (*yield*) média em torno de 8,7% (oito inteiros e sete décimos por cento) na média dos primeiros 5 (cinco) anos contados a partir da captação da Oferta. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou do Cogestor. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, observado que as alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela abaixo, em regra de cascata:

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja o item "Taxa de Administração", na seção "Sumário do Fundo", na página 26 deste Prospecto.

Taxa de Distribuição Primária

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R$3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Entrada e de Saída	O Fundo não cobrará taxas de entrada e saída dos Cotistas, exceto pela Taxa de Distribuição Primária.
Taxa de Performance	Será devida pelo Fundo ao Gestor e ao Cogestor uma taxa de performance, em virtude do desempenho do Fundo, independentemente da parcela da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula: **TP = 0,2 x (CPajustada – CBcorrigida)** Onde: **CB** = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. **CBcorrigida** = Cota base atualizada pela variação do IFIX. **CP** = valor patrimonial da Cota do Fundo. **CPajustada** = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, corrigidas pela variação da cota do fundo da data do anúncio da amortização e/ou da distribuição de rendimentos até a data de apuração. Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Taxa de Performance somente será paga ao Gestor e ao Cogestor caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 32 deste Prospecto.

Distribuição de Resultados

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

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

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

Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja o item "Distribuição de Resultados", na seção "Sumário do Fundo", na página 29 deste Prospecto.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

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

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª Emissão, encerrada em 21 de fevereiro de 2020, por meio da qual foram ofertadas 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R$100,00 (cem reais), corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o Dia Útil imediatamente anterior à data da integralização, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 1.471.247 (um milhão, quatrocentas e setenta e uma mil, duzentas e quarenta e sete Cotas, por 57 (cinquenta e sete investidores (observado o disposto no §1º do Art. 3º da Instrução CVM nº 476/09), atingindo o montante total de R$ 147.124.700,00 (cento e quarenta e sete milhões, cento e vinte e quatro mil e setecentos reais, tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.

Emissão de Novas Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, e do Cogestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. **Para mais informações acerca da Emissão de Novas Cotas veja o item "Assembleia Geral de Cotistas" abaixo e o item "Emissão de Novas Cotas", na seção "Sumário do Fundo", na página 34 deste Prospecto.**

Política de Exercício do Direito de Voto

O Gestor e o Cogestor adotam política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor e pelo Cogestor, representação legal para o exercício do direito de voto em

assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: https://www.vincipartners.com/Home/informacoes.

Tendo em vista a atribuição do Cogestor estipulada no item 2.2 do Regulamento, qual seja, a prestação de serviços de gestão, em conjunto com o Gestor, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, este somente exercerá o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos financeiros de crédito privado que compõem a carteira do Fundo, cabendo ao Gestor o exercício do direito de voto nas assembleias gerais dos emissores dos demais ativos integrantes da carteira do Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas. Para efeito do disposto no parágrafo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

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

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

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

O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando: (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

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

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” anteriormente descritas, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Mais informações sobre a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo II deste Prospecto.

Assembleia de Conflito de Interesses

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, para ratificar as deliberações tomadas na AGE da Oferta 09/03, acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador.

Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para o Coordenador Líder, para que vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VI e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, Co-Gestor e/ou Administrador como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a seção "Destinação dos Recursos" na página 106 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 131 deste Prospecto Definitivo.

Autorização

A Emissão, a Oferta e o critério de fixação do Valor da Nova Cota, dentre outros termos e condições da Oferta, foram deliberados e aprovados por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta.

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

Volume Total da Oferta

O volume total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos)equivalente a até 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta

Serão emitidas, inicialmente, até 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, equivalentes a até R$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Novas Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 249.558 (duzentas e quarenta e nove mil, quinhentas e cinquenta e oito) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R$ 23.999.992,86 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e oitenta e seis centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, do Cogestor e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

	As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "**Cotas**", nos termos do Regulamento.
Valor da Nova Cota	No contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R$96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
Investimento Mínimo	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 260 (duzentas e sessenta) Novas Cotas, equivalente a R$25.004,20 (vinte e cinco mil e quatro reais e vinte centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R$26.000,00 (vinte e seis mil reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Valor Total de Emissão	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos), equivalente a 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.
Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Subscrição. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento. **Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 106 deste Prospecto.**
Coordenador Líder	XP Investimentos.
Colocação e Procedimento de	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e

Distribuição	regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e poderá contar com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.
Regime de Colocação	As Novas Cotas, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, com auxílio das demais Instituições Participantes da Oferta, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. **Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 136 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Cogestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas

a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR EM 1/3 (UM TERÇO) À QUANTIDADE DE NOVAS COTAS INICIALMENTE OFERTADA (SEM CONSIDERAR AS NOVAS COTAS ADICIONAIS), NÃO SERÁ PERMITIDA A COLOCAÇÃO DE NOVAS COTAS JUNTO AOS INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, SENDO AS RESPECTIVAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTOS E PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS.

Direito de Preferência

Nos termos do item 15.8.3 do Regulamento e da AGE da Oferta 09/03, conforme ratificada pela AGE da Oferta 12/05, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador, Cogestor e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas. No âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e do Fundo. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a**

seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 133 deste Prospecto.

Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Procedimento de Alocação" na página 83 deste Prospecto.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos termos previstos na seção na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Plano de Distribuição" na página 83 deste Prospecto.

Oferta Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.

No Procedimento de Alocação, no máximo, 90% (noventa por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, Cogestor e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta. **Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Institucional" na página 85 deste Prospecto.**

Critério de Alocação da Oferta Institucional

O Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, Cogestor e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir

uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No Procedimento de Alocação as Novas Cotas que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o previsto neste Prospecto.

No Procedimento de Alocação, no máximo 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional. **Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Não Institucional" na página 86 deste Prospecto.**

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

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

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

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição.

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

	Ressalvadas as referências expressas à Oferta Institucional e Oferta Não Institucional, todas as referências à "**Oferta**" devem ser entendidas como referências à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional, em conjunto.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. **Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial", na página 90 deste Prospecto.**
Período de Colocação	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Subscrição	Período que se iniciará em 20 de maio de 2020 (inclusive) e se encerrará em 28 de maio de 2020 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. Adicionalmente, o Fundo não possui, na presente data, formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.
Liquidação Financeira	Após o Procedimento de Alocação, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. **Para mais informações acerca da "Alocação e Liquidação Financeira" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Alocação e Liquidação Financeira", na página 92 deste Prospecto.**

Distribuição e Negociação	As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
Fatores de Risco	Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 136 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 136 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os**

quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16h00 (dezesseis horas) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua declaração de aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver integralizado as Novas Cotas, o valor integralizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua declaração de aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante

da Oferta (i) até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento do comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento do comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua declaração de aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Estudo de Viabilidade

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

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, o Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, o Cogestor. À CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 76 deste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 10 de março de 2020. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/026, em 28 de maio de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

GESTOR E COGESTOR

A Vinci é uma gestora independente de investimentos com 32 sócios, que possui R$ 36 bilhões de ativos sob gestão em 236 fundos/veículos, atuando nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria.**

Fonte: https://www.vincipartners.com/. Acesso em 13/05/2020.

A área de *Real Estate* possui 12 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos. Os investimentos são aprovados por unanimidade no comitê com por 3 pessoas: o *head* da área de *Real Estate*, o *CEO* da Vinci Partners e o *Chairman* da Vinci Partners.

A área de *Real Estate* possui aproximadamente R$ 3,2 bilhões de ativos sob gestão divididos em 4 segmentos principais:

- O segmento de *shoppings* conta com aproximadamente R$ 1,7 bilhões sob gestão sendo o principal veículo o fundo Vinci Shopping Centers FII (VISC);
- O segmento de logística representa aproximadamente R$ 774 milhões e o principal veículo é o Vinci Logística FII (VILG);
- O segmento de Office já conta com aproximadamente R$ 537 milhões sob gestão e o principal veículo é o Vinci Offices FII (VINO);
- O último segmento representa investimentos financeiros no segmento imobiliário e representam R$ 144 milhões sob gestão. O principal veículo é o Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI).

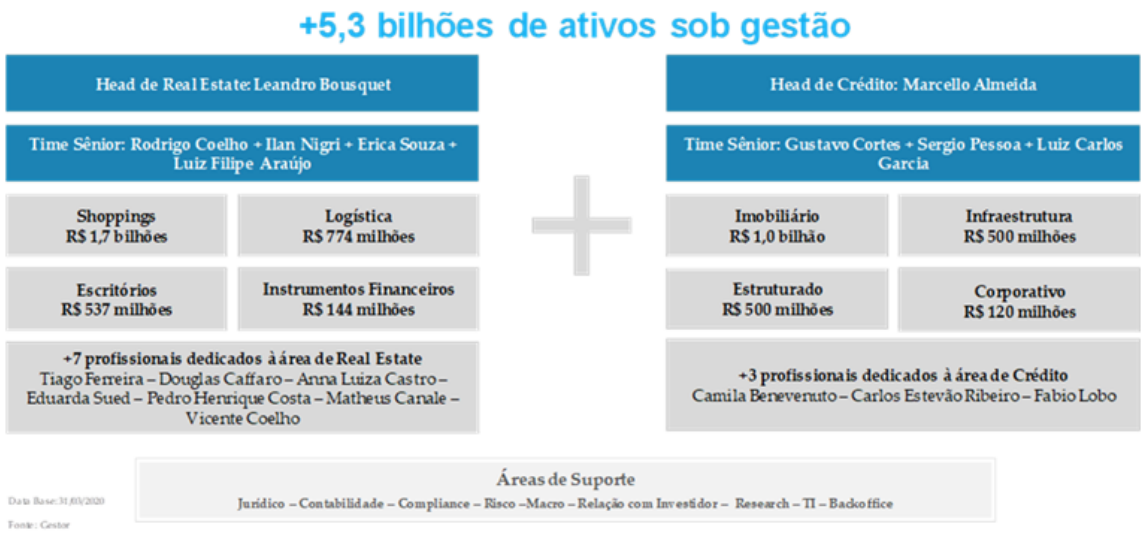
A Equipe de Crédito da Vinci é formada por executivos seniores, com longa experiência como investidores e gestores em diversos setores e nos mais variados ciclos econômicos. Esse grupo possui extenso *track record* na originação e estruturação de operações de longo prazo, ancorado em uma inteligência de crédito complementada por todas as sinergias de originação, análise e gestão inerentes à plataforma da Vinci Partners.

Atualmente, possui aproximadamente R$ 2,1 bi de ativos sob gestão divididos nos seguintes segmentos:

- Imobiliário: R$ 1,0 bilhões de capital voltado para portfolio multisetorial créditos com garantias imobiliárias (e.g. alienação fiduciária de imóveis);
- Infraestrutura: R$ 500 milhões com foco em Debêntures de infraestrutura (Art. 2ª Lei 12.431), primordialmente em energia renovável e transmissão. Crédito de longo prazo (15 anos) com garantias reais compartilhadas; e
- Estruturado e Corporativo: multiestratégia incluindo debêntures corporativas, *bonds*, CRIs e FIDCs, além de plataforma de recebíveis de fornecedores ("*reverse factoring*") desenvolvida *in house*. Busca por retornos superiores, ajustados ao risco de crédito.

A área conta com um processo de investimento estruturado que foi desenvolvido ao longo dos anos, sendo continuamente aperfeiçoado. A filosofia de investimento do time em crédito privado é pautada nos seguintes princípios:

- Rigorosa análise fundamentalista e avaliação de risco de crédito dos emissores/contraparte;
- Gestão ativa e construção de portfolios com diversificação por emissor e segmento de atuação;
- Capacidade de originação e estruturação de operações;
- Busca por ativos com relação retorno-risco superior;
- Monitoramento contínuo dos emissores/contrapartes, análise crítica e simulação de cenários conservadores;
- Compromisso irrestrito com gestão de risco e foco em preservação de capital;
- Passivos adequados e aderentes ao perfil de cada estratégia de crédito; e
- Gestão conservadora de passivos e liquidez.



Data Base: 31/03/2020

Principais diferenciais da Gestão da Vinci:

- Times de imobiliário e de crédito liderados por gestores com mais de 20 anos atuando em seus mercados, tendo vivido diferentes ciclos de mercado e atuando em diferentes segmentos;
- Mais de R$ 5,3 bilhões em ativos sob gestão e mais de 175 mil investidores pessoas física e pessoas jurídicas nos três fundos imobiliários listados na B3, com presença em todos os estados do país;
- A Vinci possui uma plataforma independente que, se beneficia da complementaridade de suas linhas de negócios e conta com o conhecimento e suporte de diversas áreas como research, crédito, risco, jurídico, compliance, *back-office*, entre outras;
- Plataforma de relação com investidores ("RI") digital, incluindo relatórios mensais, trimestrais, podcasts e webinars; e
- Fundos premiados em suas indústrias, como por exemplo, o Vinci Crédito Imobiliário ("VCI") foi premiado como "Fundo Excelente" pela Investidor Institucional na categoria Renda Fixa Crédito Privado – Investment Grade, enquanto o VISC foi eleito o 2º melhor fundo imobiliário da indústria em 2020 pela Infomoney-Ibmec.

Fonte: https://www.vincipartners.com/negocios/realestate. Acesso em 13/05/2020

Na construção e monitoramento do portfólio do Fundo, dois principais comitês são de grande relevância, na visão do Gestor. Um desses comitês, o comitê de gestão, tem periodicidade semanal e conta com a participação de representantes do Gestor e do Cogestor. Nele são discutidas as principais posições e alocações do Fundo, além de serem apresentadas novas oportunidades de investimento e acompanhamento do mercado. Já o comitê de investimento, do qual participam, além dos membros do Comitê de Gestão, os CEO e presidente do Conselho de Administração da Vinci, acontece conforme necessidade e possui foco estratégico. Nele também são eventualmente discutidas oportunidades ilíquidas ou investimentos mais relevantes pelo Fundo.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

Comitê de Gestão

Leandro Bousquet: Sócio da Vinci Partners, head da equipe imobiliária e membro do comitê estratégico da Vinci. Anteriormente, foi CFO (Chief Financial Officer) e Diretor de Relação com Investidores da BRMalls Participações S.A. ("BR Malls") onde era responsável pelas relações com investidores, estratégia de financiamento, aquisições e monitoramento do desempenho das operações financeiras de desenvolvimentos greenfield e brownfield. Foi também membro do comitê de investimento da BR Malls, responsável por decisões de investimento em aquisições e aprovações de desenvolvimento e responsável pelas aquisições da BR Malls em 2010 e em 2011. Antes, Leandro Bousquet trabalhou no Banco Pactual de 2004 a 2006 na divisão de Investment Banking cobrindo o setor imobiliário. De 1999 a 2004, ele foi sócio e head da equipe imobiliária do Banco CR2 liderando investimentos em desenvolvimento residencial. De 1994 a 1999, foi co-head do time imobiliário do Banco BBM liderando desenvolvimentos imobiliários nos segmentos comercial e residencial. Leandro é formado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e possui um programa executivo pela Stanford University.

Rodrigo Coelho: Sócio da Vinci Partners e membro do time de Real Estate desde 2012 onde lidera a estratégia de investimentos no segmento de shopping centers e é corresponsável pela gestão de ativos financeiros imobiliários. Comandou diversas transações que envolveram a aquisição e venda de 13 ativos imobiliários que somaram R$ 1,4 bilhão e mais de R$ 400 milhões em operações estruturadas de financiamento. Entre 2010 e 2012, fez parte do time imobiliário da Plural Capital (atual Banco Brasil Plural) e entre 2002 e 2010, atuou nas áreas de produtos estruturados e análise de crédito do Banco BBM. Rodrigo é formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, possui MBA em Finanças e Mercado de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas e realizou cursos de extensão de liderança e negociação em Harvard Business School.

Luiz Filipe Araújo, CFA: Atualmente responsável pela estratégia de ativos financeiros. Enquanto membro da Vinci Real Estate, desde 2014, trabalhou na aquisição de imóveis compreendendo mais de R$ 1 bilhão em investimento total e R$ 300 milhões em operações de alavancagem. Atuou também na gestão e monitoramento dos investimentos imobiliários da gestora nos segmentos de shopping, logística e escritório. Anteriormente, foi responsável pelas atividades de controle das carteiras da área de Real Estate e de Gestão de Patrimônio na Vinci Partners. Luiz Filipe possui graduação em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ.

Marcello Almeida: Sócio e responsável pela área de Crédito da Vinci Partners. Foi diretor da área de renda fixa do Banco UBS Pactual entre 2006 e 2009, sendo responsável por crédito na América Latina e chefiando a área de Leverage Finance da instituição. Por 15 anos, foi o head de Crédito do Banco Pactual, de onde era sócio desde 1999. Na instituição chefiou a divisão de Research de Crédito dedicada a ativos de renda fixa nos mercados doméstico e internacional, desenvolveu uma unidade de Special Situations focada em investimentos em ativos high yield e distressed, e liderou uma plataforma de crédito especializada em créditos estruturados para o segmento de pequenas e médias empresas. É formado em Economia pela Universidade Candido Mendes e possui MBA em Finanças pelo IBMEC-RJ.

Gustavo Cortes: Sócio do time de Crédito da Vinci Partners, onde ingressou em 2012. Anteriormente integrou as áreas Internacional, Research e Risco de Crédito no Banco Pactual, onde ingressou em 2001. De 2006 a 2009 foi portfolio manager do grupo de investimentos proprietários em Special Situations do UBS Pactual. Entre 2009 e 2011, foi head de Crédito Estruturado da BTG Pactual Asset Management. Iniciou sua carreira em 1999 como analista de crédito no Grupo BBM. É formado em Economia pela PUC-Rio.

Comitê de Investimento

Gilberto Sayão: Sócio Fundador e Presidente do Conselho de Administração da Vinci Partners. Foi sócio do Banco Pactual e responsável pelas áreas de investimentos, finanças corporativas e hedge funds. De 2006 a 2009, foi o principal diretor da UBS Pactual Gestora de Investimentos Alternativos. Entre 1998 e 2009, fez parte do Comitê Executivo do Banco Pactual e do UBS Pactual, participando das decisões estratégicas e corporativas da instituição. Cursou Engenharia Elétrica na PUC-Rio.

Alessandro Horta: Sócio Fundador, CEO, membro do Conselho de Administração e do Comitê Estratégico da Vinci Partners. Foi Vice-Presidente do Banco UBS Pactual e diretor da UBS Pactual Gestora de Investimentos Alternativos, entre 2006 e 2009. No Banco Pactual, foi sócio-diretor e COO, e chefiou também a área de Investimentos de Longo Prazo entre 2001 e 2006. Foi sócio do Banco Icatu, entre 1998 e 2001. É formado em Engenharia Elétrica pela PUC-Rio.

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Breve Histórico do Administrador

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

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira de R$ 89.597.000.000,00 (oitenta e nove bilhões, quinhentos e noventa e sete milhões de reais) distribuídos em 404 (quatrocentos e quatro) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R$ 10.885.000.000,00 (dez bilhões, oitocentos e oitenta e cinco milhões de reais) em fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

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

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

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento: (a) providenciar, conforme o caso, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08; (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX do Regulamento; (e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo; (f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento; (g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável; (h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (i) dar, desde que requisitado pelo Gestor ou pelo Cogestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor ou pelo Cogestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA; (j) observar as disposições constantes no Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral; (k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; (l) conforme orientação do Gestor ou do Cogestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo; (m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; (n) observar as recomendações do Gestor e do Cogestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e (o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas a cada nova oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de

superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas.

COORDENADOR LÍDER

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

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

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

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

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

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

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

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

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

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

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

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros

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

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

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por

Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

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

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

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

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

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

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

Atualmente, o Fundo não possui em seu portfólio outras cotas de fundos de investimento imobiliários, entretanto, diante do posicionamento mencionado acima, muito embora o Administrador, Cogestor e o Gestor acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os

ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente procederemos o recolhimento do IR sobre referido resultado positivo na hipótese de investimento nesse tipo de ativo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

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

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COGESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor, o Cogestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Danilo Barbieri
Tel.: (11) 3133-0350
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Gestor

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar
CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Leandro Bousquet ou Sr. Rodrigo Coelho
Tel.: (21) 2159-6000
E-mail: notificacoesre@vincipartners.com
Website: www.vincipartners.com

Cogestor

VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, parte
CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Gustavo Cortes
Tel.: (21) 2159-6000
E-mail: gestaocredito@vincipartners.com
Website: www.vincipartners.com

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, Itaim Bibi
CEP 04543-010, São Paulo, SP
At.: Sr. Fábio Fukuda / Departamento Mercado de Capitais / Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Assessor Legal do Coordenador Líder

LEFOSSE ADVOGADOS
Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar
CEP 04533-014, São Paulo, SP
At.: Sr. Roberto Zarour
Tel.: (11) 3024-6100
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com
Website: www.lefosse.com

Assessor Legal do Administrador, do Gestor e do Cogestor

i2a ADVOGADOS
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar
CEP 05407-003, São Paulo, SP
At.: Srs. Ronaldo Ishikawa / Mariana Trica
Tel.: (11) 5102-5400
E-mail: rish@i2a.legal / mtdf@i2a.legal
Website: www.i2alegal.com/

Escriturador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Danilo Barbieri
Tel.: (11) 3133-0350
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES S.S.
Rua do Russel, 804 – 6º (parte) e 7º andares – Edifício Manchete – Glória
CEP 22210-907, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Helen Castro
Tel.: (21) 3232-6112
E-mail: helen.castro@pwc.com
Website: www.pwc.com.br

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos IV e V, respectivamente.

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

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

Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomendou aos Investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 136 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Fundo: VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**: http://www.vincifii.com/ (neste *website* clicar em "Fundos", então clicar em "IPO VIFI", e nesta página localizar no item "2ª EMISSÃO DE COTAS (IPO) – VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FII", o "Prospecto Definitivo");
- **Administrador**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vinci-instrumentos-financeiros&lang=pt (neste *website*, acessar o Prospecto Definitivo da Oferta)
- **Coordenador Líder**: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** http://www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Vinci Instrumentos Financeiros FII – Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Vinci Instrumentos Financeiros FII", então, clicar em Prospecto Definitivo);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** http://www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo");

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** http://www.b3.com.br (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços", em seguida "Soluções para Emissores", na sequência em "Ofertas públicas/Saiba mais" e em "Ofertas em andamento". Clicar em "Fundos", selecionar "Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 2ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo")
- **FUNDOS.NET:** http://www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Prospecto Definitivo", e então na opção de *download* do documento no campo "Ações")

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores (a) do Fundo (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, nos seguintes *websites*:

- **Fundo: VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**: http://www.vincifii.com/ (neste *website* clicar em "Fundos", então clicar em "IPO VIFI", e nesta página localizar no item "2ª EMISSÃO DE COTAS (IPO) – VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FII", o "Aviso ao Mercado da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas", o "Anúncio de Início da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas", o "Anúncio de Encerramento da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas");

- **Administrador**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vinci-instrumentos-financeiros&lang=pt (neste *website*, acessar localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento",).

- **Coordenador Líder**: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** http://www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Vinci Instrumentos Financeiros FII – Oferta Pública De Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Vinci Instrumentos Financeiros FII" e, então, clicar em Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento);

- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** http://www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento");

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** http://www.b3.com.br (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços", em seguida "Soluções para Emissores", na sequência em "Ofertas públicas". Saiba mais" e em "Ofertas em andamento". Clicar em "Fundos", selecionar "Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 2ª Emissão" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento");

- **FUNDOS.NET:** http://www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", e então na opção de *download* do documento no campo "Ações").

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

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

Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo	Patrimônio Líquido do Fundo	Valor Patrimonial das Cotas
1.471.778	R$ 143.952.281,12	R$ 97,80842023

Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão(*) (R$)
Cenário 1	519.913	1.991.691	193.952.314,33	97,38
Cenário 2	1.247.791	2.719.569	263.952.341,59	97,06
Cenário 3	1.497.349	2.969.127	287.952.334,45	96,98

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.
Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta
Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta
Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de março de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquela apontada na tabela acima. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS" NA PÁGINA 135 DESTE PROSPECTO.**

Valor Histórico de Negociação das Cotas

Em que pese as Cotas tenham sido registradas para negociação em mercado de balcão organizado, administrado pela B3, não houve negociação de referidas Cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas.

Autorização

A Emissão, a Oferta e o critério de fixação do Valor da Nova Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados nos Instrumentos de Aprovação da Oferta.

Fundo

A constituição do Fundo e o Regulamento, dentre outros, foram aprovados nos termos do Instrumento de Constituição, datado de 23 de agosto de 2018 e registrado no dia 23 de agosto de 2018, sob o nº 9.008.694, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado pela última vez nos termos da AGE da Oferta 09/03.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 09 de setembro de 2019 e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

Volume Total da Oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos), equivalente a 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta

Serão emitidas, inicialmente, até 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) Novas Cotas, equivalentes a até R$ 120.000.060,47(cento e vinte milhões, sessenta reais e quarenta e sete centavos), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Novas Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 249.558 (duzentas e quarenta e nove mil, quinhentas e cinquenta e oito) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R$ 23.999.992,86 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e oitenta e seis centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, do Cogestor e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

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

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "**Cotas**", nos termos do Regulamento.

Valor da Nova Cota

No contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R$96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Taxa de Distribuição Primária

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Entrada e de Saída

O Fundo não cobrará taxas de entrada e de saída dos Cotistas, exceto pela Taxa de Distribuição Primária.

Investimento Mínimo

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 260 (duzentas e sessenta) Novas Cotas, equivalente a R$25.004,20 (vinte e cinco mil e quatro reais e vinte centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R$26.000,00 (vinte e seis mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Data de Emissão

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

Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas

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

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e poderá contar com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.071,83 (um milhão, setenta e um reais e oitenta e três centavos), que equivale à quantidade de 10.399 (dez mil e trezentas e noventa e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do Cogestor e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor, ao Cogestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor, o Cogestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas.

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador, ao Cogestor e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas. No âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e do Fundo. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a emissão das Novas Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 133 deste Prospecto.**

Direito de Preferência

Nos termos do item 15.8.3 do Regulamento e da AGE da Oferta 09/03, conforme ratificada pela AGE da Oferta 12/05, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na aquisição ou subscrição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

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

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;

(ii) após o protocolo da Oferta na CVM, a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (Roadshow e/ou one-on-ones);

(iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo;

(vi) Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

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

(viii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(ix) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(x) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; e

(xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

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

Oferta Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo. No Procedimento de Alocação, no máximo, 90% (noventa por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, o Cogestor e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta, observado o disposto abaixo:

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

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) de valor igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu

Pedido de Subscrição; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 93 deste Prospecto.

Critério de Alocação da Oferta Institucional

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

Oferta Não Institucional

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

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

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

No Procedimento de Alocação, no máximo 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) de valor igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, referentes ao investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e observado o Critério de Alocação da Oferta Não Institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até às 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Valor da Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

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

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 93 deste Prospecto.

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 136 deste Prospecto para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se essa, a seu

exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da Subscrição por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição.

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

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

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 207.966 (duzentas e sete mil, novecentas e sessenta e seis) Novas Cotas, equivalentes a R$ 20.000.090,22 (vinte milhões, noventa reais e vinte e dois centavos). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, o Cogestor e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: (a) do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista ou Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; (b) caso a quantidade de Cotas seja maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, recebendo a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou (c) caso a quantidade de Cotas seja maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, recebendo a quantidade total de Cotas equivalente ao valor financeiro preenchido no Pedido de Subscrição.

Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima de uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor, sendo que, se a condição indicada pelo Investidor não se implementar e esse já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido atingido, não haverá abertura de prazo para desistências, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

Na hipótese de captação abaixo do Volume Total da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista ou Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Período de Colocação

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

Período de Subscrição

Período que se iniciará em 20 de maio de 2020 (inclusive) e se encerrará em 28 de maio de 2020 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. Adicionalmente, o Fundo não possui, na presente data, formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.

Liquidação Financeira

Após o Procedimento de Alocação, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

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

Eventualmente, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da 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 Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 136 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua declaração de aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver integralizado as Novas Cotas, o valor integralizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção

monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua declaração de aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta (i) até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento do comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento do comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista(1)(2)
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto a CVM e a B3	10/03/2020
2	Recebimento de Exigências CVM	07/04/2020
3	Cumprimento das Primeiras Exigências CVM	27/04/2020
4	Cumprimento Vícios Sanáveis CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	13/05/2020
5	Início do Período de Subscrição	20/05/2020
6	Registro da Oferta pela CVM	28/05/2020
7	Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo	28/05/2020
8	Encerramento do Período de Subscrição	28/05/2020
9	Procedimento de Alocação	29/05/2020
10	Data de Liquidação da Oferta	03/06/2020
11	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/06/2020

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Cogestor, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

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

O Coordenador Líder foi autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Colocação

As Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo, via taxa de distribuição primária, pagará ao Coordenado Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("**Comissionamento**"):

(i) **Comissão de Coordenação**: no valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("**Comissão de Coordenação**");

(ii) **Comissão de Estruturação**: no valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("**Comissão de Estruturação**"); e

(iii) **Comissão de remuneração dos canais de distribuição**: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("**Comissão de Distribuição**").

Caso haja a resilição voluntária do Contrato de Distribuição: (i) por decisão unilateral do do Gestor e/ou do Cogestor; e (ii) após a realização do Procedimento de Alocação em que se tenha verificado demanda em relação ao Montante Mínimo da Oferta, o Cogestor e o Gestor ficarão obrigados a pagar ao Coordenador Líder uma remuneração de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) ("**Remuneração de Descontinuidade**") – excetuadas as hipóteses previstas na Cláusula 14.1 do Contrato de Distribuição, a ser paga pelo Fundo

em até 10 (dez) Dias Úteis após a data de comunicação pelo Gestor e/ou pelo Cogestor da não realização da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, sem prejuízo do reembolso ao Coordenador Líder de todas as despesas comprovadamente incorridas por ele até o momento da resilição. A Remuneração de Descontinuidade não será devida em qualquer outra hipótese não prevista nos termos deste item e da cláusula 12 do Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, no caso de o Administrador, de o Gestor, de o Cogestor e de o Fundo optarem pela não continuidade da Oferta em caso de eventual decisão por parte do Coordenador Líder de postergar ou prorrogar o Cronograma Estimado da Oferta.

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

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

Condições Precedentes

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

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações e autorizações necessárias de suas áreas internas responsáveis pela análise e aprovação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance,* de acordo com suas regras internas;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor dos prestadores de serviços necessários à boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais ("**Assessores Legais**") e ao Escriturador, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento vigente do Fundo;

(v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) manutenção do registro do Fundo perante a CVM;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, os Instrumentos de Aprovação da Oferta, dentre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta;

(viii) realização de *Business Due Diligence* previamente ao início do *Road Show* e à Data de Liquidação da Oferta;

(ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de levantamento e análise detalhada de informações (*Due Diligence)*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;

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

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

(xii) conclusão do processo de levantamento e análise detalhada de informações (*Due Diligence* de forma satisfatória ao Coordenador Líder e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares

(xiii) recebimento, em até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da divulgação do Anúncio de Início, de parecer jurídico (*Legal Opinion*) elaborado pelo assessor legal do Coordenador Líder, que não aponte inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelo assessor legal do Coordenador Líder durante o processo de levantamento e análise detalhada de

informações (*Due Dilligence)*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que a L*egal Opinion* não deverá conter qualquer ressalva;

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

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

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

(xvii) não ocorrência de alteração na composição societária do Administrador, do Gestor e ou do Cogestor e/ou de qualquer sociedade que seja direta ou indiretamente controlada ou coligada do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador, de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador, conforme o caso ("**Grupo Econômico**"), conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador;

(xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

(xix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor, pelo Cogestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas,

bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

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

(xxi) cumprimento pelo Gestor, pelo Cogestor e/ou pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na ICVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiii) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem se limitar, a Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais estabelecida pela Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989 e aqueles cobrados pela B3;

(xxiv) inexistência de violação ou indício de violação, pelo Grupo Econômico do Fundo, do Administrador, do Gestor e ou do Cogestor e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem a elas aplicáveis, as Leis nº 12.259, de 30 de novembro de 2011 ("**Lei 12.259**"), nº 9.613, de 03 de março de 1998 ("**Lei 9.613**") e nº 12.846 de 1 de agosto de 2013 ("**Lei 12.846**"), a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* ("**Leis Anticorrupção**");

(xxv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Cogestor pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;

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

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

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

(xxix) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio;

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

(xxxi) pagamento, pelo Fundo, de todo o custo da Oferta.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção "Informações Adicionais" na página 76 deste Prospecto.

Data de Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira da Oferta que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, qual seja, 03 de junho de 2020.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

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

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$)[2]	Custo Unitário por Cota (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação[13]	**600.000,30**	0,48	0,50%
Comissão de Estruturação[13]	**600.000,30**	0,48	0,50%
Comissão de Distribuição[13]	**2.400.001,20**	1,92	2,00%
Tributação sobre as Comissões de Coordenação, Estruturação e Distribuição	**384.504,89**	0,31	0,32%
Honorários dos Advogados	**260.000,00**	0,21	0,22%
Tributação sobre os Honorários dos Advogados	**31.663,77**	0,03	0,03%
Taxa de Registro na CVM[1]	**317.314,36**	0,25	0,26%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3[1]	**90.388,16**	0,07	0,08%
Taxa de Registro na ANBIMA[1]	**15.021,00**	0,01	0,01%
Roadshow	**50.000,00**	0,04	0,04%
Outras Despesas	**20.000,00**	0,02	0,02%
TOTAL	**4.768.893,98**	**3,83**	**3,98%**

(1) O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.

(2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder", na página 96 deste Prospecto.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 2ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

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

	Valor da Nova Cota (R$)	Custo da Distribuição (R$)	Taxa de Distribuição Primária (R$)	% em relação ao Valor da Nova Cota	Valor Líquido por Nova Cota (R$)[(1)]
Por Nova Cota	100,00	3,83	3,83	3,98%	96,17

[(1)] O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos da distribuição serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador e Custodiante, do Escriturador, do Cogestor e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O COGESTOR

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Cogestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação em operações regulares de mercado.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

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

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 96 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Coordenador Líder e o Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pelo Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O COGESTOR E O COORDENADOR LÍDER

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

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

O Coordenador Líder e o Cogestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Conflito de Interesses

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

Em 09 de março de 2020 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 38,6610% (trinta e oito inteiros e seis mil, seiscentos e dez décimos de milésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2. do Regulamento, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

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

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive em relação a eventual colocação das Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos e de Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, além do pagamento de encargos do Fundo.

Nos termos do item 6.1 do Regulamento, o Fundo deverá aplicar recursos correspondentes a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Cotas de FII; (ii) LCI; (iii) LIG; (iv) LH; (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) CRI; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição primária das Novas Cotas previstos na Seção "Custos Estimados da Distribuição", na página 101 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

No dia 09 de março de 2020, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 38,6610% (trinta e oito inteiros e seis mil, seiscentos e dez décimos de milésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Ressaltamos que, conforme deliberado na AGE da Oferta 09/03, a aquisição dos Ativos e dos Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, e sua concretização será ratificada por meio da Assembleia de Conflito de Interesses com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para o Coordenador Líder, para que vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VI e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, Co-Gestor e/ou Administrador como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a seção "Destinação dos Recursos" na página 106 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 131 deste Prospecto Definitivo.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS NÃO SEJA RATIFICADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS E ATIVOS FINANCEIROS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DA PÁGINA 131 DESTE PROSPECTO.

Tendo em vista a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos, na data de elaboração deste Prospecto, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento" constante da página 130 deste Prospecto.

Adicionalmente, ainda que o Volume Total da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a qualquer momento, na forma prevista neste Prospecto. Nesta hipótese, o Fundo não disporá dos recursos inicialmente planejados para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, conforme descrita no item 6.1 do Regulamento e na Seção "Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo" na página 27 deste Prospecto, e, consequentemente, sua capacidade de diversificação da carteira poderá ser afetada negativamente, conforme risco descrito no fator de risco "Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta", constante da página 132 deste Prospecto

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos que podem gerar depreciação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e perdas para os Cotistas. Os Ativos, os Ativos Financeiros e as operações do Fundo estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que forem negociados.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Nos termos da mesma Lei, os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência de IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos

termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando 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 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhe atribuam o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

Assim, o risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da

distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes

resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos, os Ativos e os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Ainda, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso

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

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis vinculados aos Ativos ou aos Ativos Financeiros do Fundo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus resultados

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer. O novo governo do Presidente Jair Bolsonaro tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do País, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

Além disso, investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm

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

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Gestor, o Cogestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos. O Administrador e/ou Gestor e/ou o Cogestor não responderão pelas eventuais consequências.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiro não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Ainda, os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao Gestor e/ou ao Cogestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

Por fim, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

Riscos de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como ao atraso ou não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais e à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos Financeiros.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o limite do valor das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o preço de negociação de suas Cotas.

O Administrador não é responsável pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos Financeiro que integram a carteira do Fundo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Riscos a que estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os fundos de investimento imobiliário investidos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos elencados a seguir.

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

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

Risco de desvalorização dos Ativos integrantes do patrimônio dos FIIs investidos

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio dos fundos de investimento imobiliário investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais FIIs investidos, sendo que, a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FIIs investidos poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo ou a sua rentabilidade.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário que investem em bens imóveis, o preço dos imóveis e dos Ativos relacionados a estes imóveis são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos adquiridos pelos fundos de investimento imobiliário investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FIIs investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco Relativo às Informações Disponíveis Sobre os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos

O Fundo investirá em cotas de FIIs com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FIIs, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos de investimento imobiliário investidos. O Gestor, o Cogestor e o Administrador não realizarão nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FIIs investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos de investimento imobiliário poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos investimentos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco operacional

Os FIIs investidos poderão ter por objetivo a aquisição de imóveis, para posterior locação ou arrendamento, sendo que a administração de tais imóveis poderá ser realizada pelo administrador dos FIIs investidos ou por empresas especializadas por ele contratos, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FII investido aos seus cotistas.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro e de Inexistência de Seguro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira dos FIIs investidos, afetando negativamente o patrimônio do respectivo FII investido, a rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas e, consequentemente, dos resultados a serem distribuídos pelo FII investido aos seus cotistas. Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrante do patrimônio dos FIIs investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, ainda, não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FII investido poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do referido fundo. Ainda, o FII investido poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas. Adicionalmente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais

Eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g. indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os fundos de investimento imobiliário investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade.

Os imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro pelos fundos investidos estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do fundo investido e dos imóveis que que vierem a compor o seu portfólio; (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; 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.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o fundo investido ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários 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 investido. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas.

Risco inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio dos FIIs investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais fundos de investimento imobiliário investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.

Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação por necessidade, utilidade pública ou interesse social, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FIIs investidos. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá impactar negativamente a rentabilidade dos FIIs investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado dos fundos investidos. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo fundo investido, hipótese que poderá afetar negativamente o seu patrimônio, a rentabilidade de suas cotas.

Ainda, outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo fundo investido, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas.

Risco de despesas extraordinárias

Os FIIs investidos, na qualidade de proprietários dos imóveis, estão sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas de tais fundos.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo fundo investido e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do fundo investido. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas de tal fundo investido, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das Cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos dos fundos investidos poderão já se encontrar alugados, os fundos investidos, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelos fundos investidos, os fundos investidos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis aos fundos investidos, o que aumenta os riscos de o fundo e os cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação dos fundos investidos será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos fundos investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado dos fundos investidos.

Risco de Revisão do Valor do Aluguel ou de Rescisão de Contratos de Locação

Os FIIs investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos à eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas.

Risco de Vacância

Os FIIs investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, e seu registro em nome do fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao fundo investido, acarretando perdas ao fundo e aos cotistas, dentre eles o Fundo

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização do investimento

O Fundo não possui um Ativo específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor e/ou o Cogestor poderão não encontrar Ativos e/ou Ativos Financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo Fundo, estes poderão adquirir um número restrito de Ativos e/ou Ativos Financeiros, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos e dos Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa

para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Ainda, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento.

Risco relativo às cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas de FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

Risco operacional

O objetivo do Fundo consiste na obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos. Além de Ativos, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor e do Cogestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos e dos Ativos Financeiros pelo Gestor e/ou pelo Cogestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

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

Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de

investimento, podendo não ser possível ao Gestor e/ou ao Cogestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

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

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

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

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que, o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Cogestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependem de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum tanto na votação em tais assembleias gerais de Cotistas (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os Cotistas deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa ou falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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 base 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 operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Adicionalmente, os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo, a partir da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, conforme aprovado pela AGE da Oferta 09/03 e previsto no Regulamento vigente do Fundo, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

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

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

A importância do Gestor e do Cogestor

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Cogestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Cogestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou ao Cogestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes; e (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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (a) a (d) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor e/ou pelo Cogestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Risco Relativo ao Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta por direitos relacionados aos Imóveis que compõe os Ativos, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os Imóveis vinculados aos Ativos do Fundo ou sobre fração ideal específica destes Imóveis, tampouco dos Ativos investidos pelo Fundo.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Cogestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

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

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

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

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

O Gestor e o Cogestor, instituições responsáveis pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em Ativos desenvolvidos sob a forma dos Ativos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor

acabe por decidir alocar determinados investimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de Conflito de Interesses

Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor e Cogestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor e ao Cogestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e do Cogestor, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso xii do Artigo 18 da Instrução CVM 472/08.

Neste sentido, no dia 09 de março de 2020 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 38,6610% (trinta e oito inteiros e seis mil, seiscentos e dez décimos de milésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Risco de não aprovação de conflito de interesses.

Considerando a necessidade de ratificação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição dos Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em razão da caracterização de conflito de interesses, e para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes

específicos ao Coordenador Líder, para que vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder. Caso a aquisição não seja ratificada em Assembleia de Conflito de Interesses, a aquisição de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pelo Gestor de acordo com a Política de Investimento do Fundo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo caso o Fundo não encontre outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às obtidas na negociação desses ativos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

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

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores terão suas ordens canceladas. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento do Valor da Nova Cota para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles Investidores que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item "Distribuição Parcial" na página 90 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas, no caso de excesso de demanda.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor, o Cogestor, o Custodiante e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

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

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outras. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

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

Conforme disposto na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - "Procedimento de Distribuição" na página 82 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo e da obtenção de autorização da B3. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Eventual descumprimento por quaisquer das Corretoras Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Corretoras Consorciadas.

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

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

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

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

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

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos

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

Risco da pandemia do COVID – 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Considerando que o atual contexto se enquadra na previsão do Artigo 25 da Instrução CVM 400, configura-se a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, de acordo com o Ofício-Circular nº 2/2020-CVM/SER. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos e Ativos Financeiros, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto.

ANEXO I - Instrumento de Constituição

ANEXO II - Regulamento vigente do Fundo

ANEXO III - Instrumentos de Aprovação da Oferta

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

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

ANEXO VI - Procuração de Conflito de Interesses

ANEXO VII - Estudo de Viabilidade

ANEXO VIII - Demonstrações Financeiras

ANEXO IX - Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frl@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.008.694 de 23/08/2018

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 23/08/2018, o qual foi protocolado sob nº 9.009.639, tendo sido registrado sob nº **9.008.694** no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONSTITUIÇÃO DE FUNDO

São Paulo, 23 de agosto de 2018

Laercio de Freitas
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Ipesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.387,50	R$ 2.952,24	R$ 2.020,64	R$ 546,71	R$ 712,91
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 498,60	R$ 217,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.336,32

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00171767651278503

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: **www.tj.jus.br/selodigital**

Selo Digital
1131834TICA000001097DA185

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica / SP.
MICROFILME Nº 9008694 /2018

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JEREZ - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "JEREZ - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;

ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e

iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófaro Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado JEREZ - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

32 Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 9008694 /2018

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES,** inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;

v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

vi. Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 23 de agosto de 2018.

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

Testemunhas:

1. Nome: Lívia Virgili Magalhães
RG: RG: 43.552.635-2
CPF: 368.638.108-75

2. Nome: Sérgio Luiz Ver[illegible]
RG: 222.186.658-4
Dep. Jurídico

3º RTD

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66
Bel. José Maria Siviero - Oficial

Emol.	R$ 10.387,50
Estado	R$ 2.952,24
Ipesp	R$ 2.020,64
R. Civil	R$ 546,71
T. Justiça	R$ 712,91
M. Público	R$ 498,60
Iss	R$ 217,72
Total	R$ 17.336,32

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **9.009.639** em **23/08/2018** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **9.008.694** , em títulos e documentos.

São Paulo, 23 de agosto de 2018

Bel. José Maria Siviero - Oficial
Bel. Francisco Roberto Longo - OFICIAL SUBSTITUTO

ANEXO II

Regulamento vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Página 000011/000047 Registro Nº **9.045.462** **10/03/2020**	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

REGULAMENTO DO

VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

São Paulo, 09 de março de 2020.

BRL TRUST JURÍDICO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 6
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO 7
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR E DO COGESTOR 7
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 8
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE 9
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO 11
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL 13
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR 13
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR E DO COGESTOR 15
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES 16
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS 17
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 17
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES 18
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS 18
CAPÍTULO XVI – RESGATES 21
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO 21
CAPÍTULO XVIII – RISCOS 21
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS 22
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 23
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 24
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO 26
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO 26
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL 26
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES 31
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO 32
CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 34
CAPÍTULO XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 34
CAPÍTULO XXIX – FORO 34
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII 36

BRL TRUST JURÍDICO

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

Administrador	**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Tem o significado a ele atribuído no item 6.1 deste Regulamento.
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no item 6.3 deste Regulamento.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
B3 - Segmento CETIP UTVM	Segmento CETIP UTVM da B3.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Tem o significado a ele atribuído no item 15.8 deste Regulamento.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Cogestor	**VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro,

BRL TRUST JURÍDICO

	CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 11.077.576/0001-73, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM conforme Ato Declaratório nº 10.796, de 30 de dezembro de 2009.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Contrato de Gestão	Significa o *Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças*, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor e o Cogestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Escriturador	Instituição devidamente habilitada que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6. deste Regulamento.
Fundo	Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	**Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000015/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

	nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Patrimônio Mínimo Inicial	Tem o significado a ele atribuído no item 15.5 deste Regulamento.
Pessoas Ligadas	Significa: I a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Cogestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Cogestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, do Cogestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído no item 7.6. deste Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

BRL TRUST JURÍDICO

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

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

2.2. GESTOR E COGESTOR

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, o Cogestor prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor.

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

2.3.1. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

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

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

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

2.6. FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação

BRL TRUST JURÍDICO

do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea "k" do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

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

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

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

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR E DO COGESTOR

4.1. O Gestor e o Cogestor, no que lhe for aplicável, deverão, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

BRL TRUST JURÍDICO

iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;

ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: http://www.vincipartners.com.

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

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor e ao Cogestor para que estes adquiram os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.3. Sem prejuízo das atribuições definidas neste Capítulo, o Gestor e o Cogestor serão solidariamente responsáveis, em relação ao Administrador e aos cotistas do Fundo, pelos atos de gestão compartilhada do Fundo.

4.4. A estrutura de gestão compartilhada permite a utilização de gestores especializados em seus respectivos mercados de atuação de forma complementar e tornando a gestão ainda mais qualificada. Esta estrutura, contudo, pode excepcionalmente gerar uma situação de potencial conflito entre os gestores em razão de decisões de investimento divergentes. Nesta hipótese, o Administrador poderá atuar como árbitro para a solução de decisões de investimentos conflitantes, sempre garantindo o melhor interesse para o Fundo e seus Cotistas.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

BRL TRUST JURÍDICO

Regulamento e pela legislação vigente.

5.2. Para fins do Código ANBIMA e das "*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*", o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários".

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

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos").

6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

6.1.2. O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.3. Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

6.1.4. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

6.1.5. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6., abaixo.

6.1.6. Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta

BRL TRUST JURÍDICO

hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

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

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

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

6.3.2. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

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

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

6.6. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

BRL TRUST JURÍDICO

6.6.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.6.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

6.6.3. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.8. Adicionalmente, tendo em vista que o Gestor e o Cogestor exercem uma gestão ativa sobre os Ativos e sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira, poderá haver situações em que o Fundo estará impedido de negociar com determinados ativos em decorrência de vedações existentes nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas à negociação de valores mobiliários de posse de informação privilegiada e não pública.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia

BRL TRUST JURÍDICO

e Estatística ("IPCA/IBGE").

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

7.1.1. Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

7.1.2. Para fins de atualização dos valores da tabela e do mínimo do fundo pelo IPCA/IBGE, será considerado como mês base para o cálculo do IPCA/IBGE: (i) o mês imediatamente anterior ao mês de integralização caso esta seja feita após o dia 15 do mês ou (ii) o segundo mês anterior ao mês da integralização caso esta seja feita antes do dia 15.

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

7.2.1. Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual o Gestor e o Cogestor fazem jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em FII investidos geridos pelo Gestor.

7.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

7.5. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

7.6. O Fundo pagará uma taxa de performance ao Gestor e ao Cogestor ("Taxa de Performance"), independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de

BRL TRUST JURÍDICO

julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

7.6.1. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

TP = 0,2 x (CPajustada – CBcorrigida)

Onde:

CB = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.
CBcorrigida = Cota base atualizada pela variação do IFIX.
CP = valor patrimonial da Cota do Fundo.
CPajustada = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, corrigidas pela variação da cota do fundo da data do anúncio da amortização e/ou da distribuição de rendimentos até a data de apuração.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

7.6.2. A Taxa de Performance somente será paga ao Gestor e ao Cogestor caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance.

7.6.3. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 7.6. acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

7.7. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações

BRL TRUST JURÍDICO

previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

a) providenciar, conforme o caso, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;

e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;

f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" acima até o término do procedimento;

g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

i) dar, desde que requisitado pelo Gestor ou pelo Cogestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor ou pelo Cogestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

l) conforme orientação do Gestor ou do Cogestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

n) observar as recomendações do Gestor e do Cogestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e

BRL TRUST JURÍDICO

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

9.1.1. Os serviços a que se refere o inciso "i" da alínea "o" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR E DO COGESTOR

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

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

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

10.3.1. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Cogestor, o Gestor assumirá integralmente as atividades de gestão da carteira do Fundo, não sendo necessária, neste caso, a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de substituto para o Cogestor.

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

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

i) receber depósito em sua conta corrente;

ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

iii) contrair ou efetuar empréstimo;

iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

v) aplicar no exterior recursos captados no país;

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000027/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o Cogestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;

x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas naregulamentação;

xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS

12.1. Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

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

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

13.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

14.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº472/08.

14.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

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

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

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

15.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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

BRL TRUST JURÍDICO

descritos neste Capítulo XV.

15.5. A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas Cotas totalizando o montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial").

15.6. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

15.7. Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

15.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

15.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.8.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

15.8.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

BRL TRUST JURÍDICO

15.8.3. No âmbito das emissões a serem realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.8 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto no âmbito da 2ª emissão de Cotas do Fundo, em relação à qual os Cotistas não terão qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das referidas Cotas.

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

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

15.10. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

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

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

15.16. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

15.16.1. Para efeitos do disposto neste item 15.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.17. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI – RESGATES

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

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

17.3. No caso de imóveis que venham eventualmente a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição acompanhado de laudo de avaliação, previamente analisado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

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

BRL TRUST JURÍDICO

recursos no Fundo.

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

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

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

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

19 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador, do Gestor e/ou do Cogestor no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000033/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

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

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

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

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

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

a) as demonstrações financeiras

b) o parecer do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000034/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

Fundo:

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

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

III. fatos relevantes;

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

21.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95%

BRL TRUST JURÍDICO

(noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

21.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

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

21.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

21.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

22.1.1. Tendo em vista a atribuição do Cogestor estipulada no item 2.2., acima, este somente exercerá o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos financeiros de crédito privado que compõem a carteira do Fundo, cabendo ao Gestor o exercício do direito de voto nas assembleias gerais dos emissores dos demais ativos integrantes da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

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

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

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

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

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

BRL TRUST JURÍDICO

24.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado a partir do Dia Útil subsequente ao do envio da convocação para os Cotistas.

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

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

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

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

I em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

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

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

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

e

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

b) alteração deste Regulamento;

c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo;

g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;

i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;

k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000039/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

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

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

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

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

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

24.13.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

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

I ser Cotista;

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

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

24.13.5.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

I. as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
II. as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

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

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

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

24.13.8. Os percentuais de que trata o item 24.13.6 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

I reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

24.14.3. È vedado ao administrador do Fundo:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.14;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

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

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

24.14.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

I Administrador, Gestor ou Cogestor;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

BRL TRUST JURÍDICO

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

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

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

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

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

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

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

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

III a paralização das atividades dos imóveis;

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

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

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

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

VIII alteração do Gestor, do Cogestor ou do Administrador;

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

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

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

XII desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

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

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

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

BRL TRUST JURÍDICO

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

a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;

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

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

26.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

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

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

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

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

a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

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

CAPÍTULO XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

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

CAPÍTULO XXIX – FORO

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

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000045/000047	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.									
Registro Nº **9.045.462** **10/03/2020**	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

São Paulo - SP, 09 de março de 2020.

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

Danilo Carbieri
CPF: 287.297.108-47
Diretor

35

BRL TRUST JURÍDICO

ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R$ 100,00 (cem reais).
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo ("Distribuição Parcial"), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos

BRL TRUST JURÍDICO

	termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539/13" e "Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

37

BRL TRUST JURÍDICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Instrumentos de Aprovação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frl@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.045.462 de 10/03/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **47 (quarenta e sete) páginas**, foi apresentado em 10/03/2020, o qual foi protocolado sob nº 9.048.142, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.045.462** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 10 de março de 2020

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181268351552533

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1131834TICA000011648EA208

Página 000001/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 31.547.855/0001-60

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 09 DE MARÇO DE 2020

I. DATA, HORA E LOCAL: Aos 09 dias do mês de março do ano de 2020, às 10:00 horas, na sede da instituição administradora do **VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 31.547.855/0001-60 ("Fundo"), a saber, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi.

II. CONVOCAÇÃO: Convocação enviada para os cotistas do Fundo, em 21 de fevereiro de 2020, por meio de correspondência e disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores e por via postal: (i) do Administrador, (ii) da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e (iii) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), em conformidade com o artigo 19 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com o artigo 67 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e com os itens 24.1. e 24.5. do regulamento do Fundo ("Regulamento").

III. PRESENÇA: Assembleia validamente instalada, com a presença de Cotistas não vinculados à **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), à **VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 11.077.576/0001-73, na qualidade de cogestor do Fundo ("Cogestor") ou ao Administrador, por meio de manifestação eletrônica de votos, representando 38,6611% das cotas emitidas pelo Fundo, conforme lista de presença.

IV. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sérgio Dias Secretária: Ingrid Campos.

V. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a:

(i) aprovação da alteração do item 3.1. do Regulamento, no que tange ao público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores profissionais, conforme definido nos termos da regulamentação aplicável, de forma a admitir a subscrição ou aquisição de cotas de emissão do Fundo por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;

(ii) uma vez aprovada a matéria constante do item "i" da Ordem do Dia acima, aprovação da alteração do item 6.6. do Regulamento, que atualmente isenta o Fundo de observar quaisquer limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, tendo em vista que, atualmente, o Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, a fim de inserir a previsão de que, caso seja admitido o investimento em cotas de emissão do Fundo por investidores que não sejam investidores profissionais e, adicionalmente, caso o Fundo invista em valores mobiliários, observar-se-ão os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas;

(iii) aprovação da alteração do item 15.8.3. do Regulamento, que atualmente garante aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas cotas, a cada nova oferta de cotas realizada pelo Fundo, de forma a garantir o direito de preferência aos Cotistas somente a partir da 3ª emissão de cotas do Fundo;

(iv) aprovação da exclusão da possibilidade de integralização de cotas de emissão do Fundo em bens e direitos, com a consequente exclusão do item 15.15.2. e da parte final da redação do item 15.15., ambos do Regulamento;

(v) aprovação da distribuição primária das cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em classe e série únicas, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da oferta, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo: (a) o volume mínimo e máximo da Oferta, observado que a quantidade de cotas da 2ª Emissão poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas; (b) a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, em montante mínimo a ser definido na assembleia ("Montante Mínimo"), conforme recomendação do Administrador e do Gestor; (c) o preço de emissão das cotas da 2ª Emissão ou o seu critério de determinação, observado o disposto no item 15.8.2. do Regulamento; (d) uma vez aprovada a matéria constante do item "iii" da Ordem do Dia acima, a ausência da possibilidade de exercício do direito de preferência pelos atuais Cotistas do Fundo; (e) o regime de colocação das cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta; e (f) a destinação dos recursos da Oferta;

(vi) aprovação da aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros, conforme definidos, respectivamente, nos itens 6.1. e 6.3. do Regulamento, de

Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas (conforme definição constante no item 1.1. do Regulamento) ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador;

(vii) autorização para a Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor") e representante do Fundo, votar favoravelmente às matérias abaixo indicadas no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("VISC FII"), a ser realizada no dia 13 de março de 2020, conforme edital de convocação disponibilizado em 18 de fevereiro de 2020, nos termos e para os fins do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, em razão da posição de conflito de interesses do Gestor, na qualidade de gestor do Fundo e do VISC FII:

"

*a) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição de até a totalidade das cotas de emissão do **IPS PB – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 21.917.235/0001-12 ("FII IPS PB"), administrado pelo Administrador e gerido pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75 ("Gestor"), de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a participação adicional de **até**: (i) 33% do Shopping Paralela, localizado na Cidade de Salvador, Bahia; (ii) 22,5% do West Shopping, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro; (iii) 52,5% do Shopping Crystal, localizado na Cidade de Curitiba, Paraná; e (iv) 22,5% do Center Shopping Rio, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro; pelo montante equivalente a até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser reduzido (1) pelo montante correspondente ao saldo dos compromissos de venda e compra relacionados aos Shopping Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio; e (2) pelo valor da taxa de pré-pagamento devida na hipótese de pagamento antecipado das obrigações descritas no item 1, acima ("Preço");*

b) alteração do item 15.7. do Regulamento do Fundo, de modo a aumentar o Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento) dos atuais R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) para o montante de R$ 7.500.000.000,00 (sete bilhões e quinhentos milhões de reais); e

c) autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia."

(viii) autorização ao Administrador, ao Gestor e ao Cogestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI. DELIBERAÇÕES: Aberta a Assembleia, após esclarecimentos, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia, sendo que os Cotistas do Fundo, representando 38,6610% (trinta e oito inteiros e seis mil, seiscentos e dez décimos de milésimos por cento) do total das cotas emitidas com direito a voto, excluídos todos aqueles cotistas que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo, sem quaisquer restrições ou ressalvas:

i) No que se refere ao item "i" da Ordem do Dia, aprovaram a alteração do item 3.1. do Regulamento, no que tange ao público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores profissionais, conforme definido nos termos da regulamentação aplicável, de forma a admitir, uma vez que (i) as cotas de emissão do Fundo sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) o Fundo apresente Prospecto, nos termos do Parágrafo Segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, a subscrição ou aquisição de cotas de emissão do Fundo por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Em razão da aprovação da matéria objeto do item "i" da Ordem do Dia, conforme acima, o item 3.1. do Regulamento passará a vigorar conforme a redação abaixo:

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

ii) Passando ao item "ii" da Ordem do Dia, tendo em vista a aprovação da matéria constante do item "i" da Ordem do Dia, aprovaram a alteração do item 6.6. do Regulamento, que atualmente isenta o Fundo de observar quaisquer limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, tendo em vista que, atualmente, o Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, a fim de inserir a previsão de que caso o Fundo invista em valores mobiliários, observar-se-ão os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

Em razão da aprovação da matéria objeto do item "ii" da Ordem do Dia, conforme acima, o item 6.6. passará a vigorar conforme a redação abaixo e, adicionalmente, serão incluídos no Regulamento os itens 6.6.1., 6.6.2. e 6.6.3. conforme as redações abaixo:

> *"6.6. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais*

Página 000005/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.6.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.6.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

6.6.3. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08."

iii) Passando ao item "iii" da Ordem do Dia, aprovaram a alteração do item 15.8.3. do Regulamento, que atualmente garante aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas cotas, a cada nova oferta de cotas realizada pelo Fundo, de forma a garantir o direito de preferência aos Cotistas somente a partir da 3ª emissão de cotas do Fundo, desta forma, no âmbito da 2ª Emissão, os atuais cotistas do Fundo não terão qualquer direito de preferência ou prioridade na subscrição ou aquisição das cotas de referida 2ª Emissão.

Em razão da aprovação da matéria objeto do item "iii" da Ordem do Dia, conforme acima, o item 15.8.3. passará a vigorar conforme a redação abaixo:

"15.8.3. No âmbito das emissões a serem realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o

caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.8 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto no âmbito da 2ª emissão de Cotas do Fundo, em relação à qual os Cotistas não terão qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das referidas Cotas."

iv) Passando ao item "iv" da Ordem do Dia, aprovaram a exclusão da possibilidade de integralização de cotas de emissão do Fundo em bens e direitos, com a consequente exclusão do item 15.15.2. e da parte final da redação do item 15.15., ambos do Regulamento.

Em razão da aprovação da matéria objeto do item "iv" da Ordem do Dia, conforme acima, o item 15.15. passará a vigorar conforme a redação abaixo:

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

v) No que se refere ao item "v" da Ordem do Dia, aprovaram a realização da 2ª Emissão e da Oferta, com as seguintes principais características:

a) **Colocação e Procedimento de Distribuição**: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das cotas da 2ª Emissão ("Cotas"), no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar na Oferta ("Coordenadores Contratados"), bem como de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores ("Corretoras Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com os Coordenadores Contratados, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

b) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3;

Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

c) **Montante Total da Oferta**: O valor total da emissão será de, inicialmente, até R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em função da emissão, na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, de um lote adicional equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

d) **Valor da Cota**: O preço de emissão das Cotas será definido tendo como referência o valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo, com base em data a ser definida nos respectivos documentos da Oferta, conforme previsto no artigo 15.8.2 do Regulamento ("Valor da Cota");

e) **Série e Classe**: Série e classe únicas;

f) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta**: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritas e integralizadas que perfaçam, no mínimo, o montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400/03 ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínima da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

g) **Taxa de Distribuição Primária**: No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, uma taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo, a ser definida nos documentos da Oferta, sobre o Valor da Cota integralizado pelo investidor da Oferta, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Montante Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

h) **Destinação dos Recursos**: Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrita nos documentos da Oferta;

Página 000008/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

i) **Direito de Preferência**: Nos termos do item 15.8.3. do Regulamento, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na aquisição das Cotas da 2ª Emissão;

j) **Público Alvo da Oferta:** As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme a serem definidos nos documentos da Oferta;

k) **Prazo da Oferta:** Até 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

l) **Demais Termos e Condições**: Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

vi) Aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros, conforme definidos, respectivamente, nos itens 6.1. e 6.3. do Regulamento, de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas (conforme definição constante do item 1.1. do Regulamento) ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2. do Regulamento;

vii) No que se refere ao item "vii" da Ordem do Dia, autorizaram o Gestor a votar favoravelmente às matérias abaixo indicadas no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do VISC FII, a ser realizada no dia 13 de março de 2020, conforme edital de convocação disponibilizado em 18 de fevereiro de 2020, nos termos e para os fins do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, em razão da posição de conflito de interesses do Gestor, na qualidade de gestor do Fundo e do VISC FII:

"

*a) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição de até a totalidade das cotas de emissão do **IPS PB – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 21.917.235/0001-12 ("FII IPS PB"), administrado pelo Administrador e gerido pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75 ("Gestor"), de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a participação adicional de **até**: (i) 33% do Shopping Paralela, localizado na Cidade de Salvador, Bahia; (ii) 22,5% do West Shopping, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro; (iii) 52,5% do Shopping Crystal, localizado na Cidade de Curitiba, Paraná; e (iv) 22,5% do Center Shopping Rio, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro; pelo montante*

Página 000009/000047 Registro Nº 9.045.462 10/03/2020	Protocolo nº 9.048.142 de 10/03/2020 às 11:17:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.045.462** em **10/03/2020** e averbado no registro nº 9.035.899 de 20/09/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

equivalente a até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser reduzido (1) pelo montante correspondente ao saldo dos compromissos de venda e compra relacionados aos Shopping Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio; e (2) pelo valor da taxa de pré-pagamento devida na hipótese de pagamento antecipado das obrigações descritas no item 1, acima ("Preço");

b) alteração do item 15.7. do Regulamento do Fundo, de modo a aumentar o Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento) dos atuais R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) para o montante de R$ 7.500.000.000,00 (sete bilhões e quinhentos milhões de reais); e

c) autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia."

viii) Tendo em vista as alterações deliberadas acima, aprovaram a consolidação do Regulamento do Fundo conforme conteúdo constante do Anexo I ao presente instrumento; e

ix) Por fim, autorizaram o Administrador, o Gestor e o Cogestor a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias acima deliberadas.

VII. ENCERRAMENTO DA ASSEMBLEIA, LAVRATURA E LEITURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, e achada conforme e por todos assinada.

São Paulo, 09 de março de 2020.

Sergio Dias
Presidente

Ingrid Campos
Secretária

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

Danilo Barbieri
CPF: 287.297.108-47
Diretor

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frl@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.047.426 de 22/05/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **2 (duas) páginas**, foi apresentado em 22/05/2020, o qual foi protocolado sob nº 9.050.165, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.047.426** e averbado no registro nº 9.045.462 de 10/03/2020 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 22 de maio de 2020

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

Maicon Carvalho dos Santos
Escrevente

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 54,59	R$ 15,52	R$ 10,62	R$ 2,87	R$ 3,75
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 2,63	R$ 1,14	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 91,12

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181475190816173

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1131834TIDB000017954DF20R

Página 000001/000002	Protocolo nº 9.050.165 de 22/05/2020 às 15:02:41h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.047.426** em **22/05/2020** e averbado no registro nº 9.045.462 de 10/03/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.
Registro Nº **9.047.426** **22/05/2020**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 54,59	R$ 15,52	R$ 10,62	R$ 2,87	R$ 3,75	R$ 2,63	R$ 1,14	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 91,12

VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 31.547.855/0001-60

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 12 DE MAIO DE 2020

I. DATA, HORA E LOCAL: Aos 12 dias do mês de maio do ano de 2020, às 10:00 horas, na sede da instituição administradora do **VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 31.547.855/0001-60 ("Fundo"), a saber, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi.

II. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em virtude da presença de cotistas representando a totalidade das cotas de emissão do Fundo com direito a voto, em consonância com o item 24.4. do regulamento do Fundo.

III. PRESENÇA: Assembleia validamente instalada, com a presença da totalidade de cotistas não vinculados à **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), à **VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 11.077.576/0001-73, na qualidade de cogestor do Fundo ("Cogestor") ou ao Administrador, por meio de manifestação eletrônica de votos, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. O Administrador esclareceu que o quórum de presença averiguado refere-se a cotistas com direito a voto, excluídos todos aqueles que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo.

IV. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Daniela Bonifacio Secretário: Sérgio Dias.

V. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a:

(i) aprovação da retificação dos subitens "c" e "f" do item "v" das deliberações tomadas no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 09 de março de 2020 e registrada perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.045.462, em 10 de março de 2020 ("AGC 09/03"), por meio da qual foi aprovada a distribuição primária das cotas da 2ª emissão do Fundo, em classe e série únicas, a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como seus principais termos e condições, passando o "Montante Total da Oferta" de até R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) para até 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil, setecentas e noventa e uma) novas cotas e a "Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta" de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para 207.966 (duzentas e sete mil,

Página 000002/000002 Registro Nº 9.047.426 22/05/2020	Protocolo nº 9.050.165 de 22/05/2020 às 15:02:41h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.047.426** em **22/05/2020** e averbado no registro nº 9.045.462 de 10/03/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 54,59	R$ 15,52	R$ 10,62	R$ 2,87	R$ 3,75	R$ 2,63	R$ 1,14	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 91,12

novecentas e sessenta e seis) novas cotas, com a consequente ratificação dos demais termos, condições e deliberações aprovados na AGC 09/03; e

(ii) autorização ao Administrador, ao gestor do Fundo e ao cogestor do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI. DELIBERAÇÕES: Aberta a Assembleia, após esclarecimentos, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia, sendo que os cotistas do Fundo, representando 100% (cem por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, excluídos todos aqueles cotistas que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo, aprovaram na íntegra, sem quaisquer restrições ou ressalvas, todas as deliberações previstas na Ordem do Dia, acima descritas, tendo sido dispensada a necessidade de nova descrição.

VII. ENCERRAMENTO DA ASSEMBLEIA, LAVRATURA E LEITURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, e achada conforme e por todos assinada.

São Paulo, 12 de maio de 2020.

Daniela Bonifacio
Presidente

Sérgio Dias
Secretário

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRL // TRUST
INVESTIMENTOS

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

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seu diretor estatutários, **DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI,** brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3 SSP/SP e do CPF/MF nº 287.297.108-47, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 15, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.547.855/0001-60, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas de sua 2ª (segunda) emissão ("**Oferta**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Novas Cotas; (ii) o prospecto preliminar e prospecto definitivo da Oferta ("**Prospectos**") contêm ou conterão, conforme o caso, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) os Prospectos, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 10 de março de 2020.

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

Nome:
Cargo:

Danilo Barbieri
CPF: 287.297.108-47
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

xp investimentos

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

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, pelos seus diretores estatutários, na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do **VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.547.855/0001-60, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**", "**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM Nº 400/03**") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo (em conjunto, "**Prospectos**"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

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

São Paulo, 10 de março de 2020.

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

Nome: BERNARDO AMARAL BOTELHO	Nome:
Cargo: Diretor	Cargo: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Procuração de Conflito de Interesses

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO FACULTATIVA E ESPECÍFICA PARA REPRESENTAR O INVESTIDOR NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, QUE SERÁ REALIZADA APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E TRATARÁ DA RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E DE ATIVOS FINANCEIROS QUE CONFIGUREM CONFLITO DE INTERESSES, PREVIAMENTE APROVADOS PELA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 09 DE MARÇO DE 2020

Por este instrumento particular de procuração, **[NOME]**, [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF/ME nº [•]] / **[RAZÃO SOCIAL]**, com sede na Cidade [•], Estado [•], na [•], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("Outorgante") nomeia e constitui, de forma irrevogável e irretratável, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Outorgado"), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para, em nome da Outorgante, **comparecer**, **participar** e **votar**, **conforme orientação de voto abaixo**, na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo" e "Assembleia de Conflito de Interesses", respectivamente) que vier a **ratificar** as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária de Conflito de Interesses, realizada em 09 de março de 2020, acerca da aquisição pelo Fundo, na forma prevista no regulamento do Fundo ("Regulamento"), de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001-75 ("Gestor") à VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.077.576/0001-73 ("Cogestor") e/ou à BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), por meio de recursos obtidos com a oferta das cotas da segunda emissão do Fundo, nos termos descritos no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Prospecto Preliminar").

A validade e eficácia desta procuração está condicionada à subscrição e integralização das cotas de emissão do Fundo pelo Outorgante, bem como à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo, nos termos do Prospecto Preliminar.

Para fins de esclarecimento, tendo em vista que os Ativos e Ativos Financeiros a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1 do Regulamento, incluindo, mas não se limitando a cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento, podem ser emitidos ou conter como contrapartes Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, o Outorgante,

neste ato, declara entender que a aquisição de Ativos ou de Ativos Financeiros pelo Fundo implicam em conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor e/ou o Cogestor e/ou o Administrador, nos termos da regulamentação em vigor. Maiores informações sobre o referido conflito de interesses e os riscos a ele relacionados estão descritos na Seção "Assembleia de Conflito de Interesses" e no fator de risco "Risco de Conflito de Interesses" ambos previstos no Prospecto Preliminar, nas páginas 131 e seguintes, respectivamente.

A presente procuração poderá ser revogada e cancelada pelo Outorgante a qualquer tempo, unilateralmente, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Esta procuração será válida durante o período de 12 (doze) meses ou até a aprovação das matérias acima na Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

[Local], [dia] de [mês] de [ano]

_____

[INVESTIDOR PESSOA FISICA]/[INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA]

ORIENTAÇÃO DE VOTO

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII, que tratará da ratificação da aprovação da Aquisição de Ativos e de Ativos Financeiros que configurem Conflito de Interesses, previamente aprovados pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 09 de março de 2020

1. Aprovação da aquisição pelo Fundo, de Ativos e de Ativos Financeiros, conforme definidos nos itens 6.1 e 6.3 do Regulamento, respectivamente, de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor (conforme definição constante do item 1.1 do Regulamento), ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no Regulamento e, consequentemente, autorização ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Cogestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Estudo de Viabilidade
2ª Emissão

Vinci Instrumentos Financeiros
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
VIFI11

Maio de 2020

VINCI partners

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade da 2ª emissão de cotas ("Estudo", "2ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci" ou "Gestor").

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 2ª Emissão na aquisição de Ativos (conforme definidos no Regulamento), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Vinci não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do prospecto da 2ª Emissão ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Estudo de Viabilidade

2ª Emissão VIFI

ABRIL 2020

Objetivo

Esse Estudo de Viabilidade ("Estudo"), elaborado pelo Gestor do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada para os investimentos que esperamos realizar após a captação dos recursos da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que se dará preponderantemente na aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII) ("Cotas de FII") e, complementarmente, na aquisição de demais Ativos (conforme definido no Regulamento).

A análise apresentada neste Estudo será suportada pela análise de rentabilidade (yield) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao custo total desta emissão de R$ 100,00/cota, o que inclui a Taxa de Distribuição Primária da Oferta. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

A aquisição dos Ativos pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente dos rendimentos distribuídos pelos ativos, bem como pelo eventual ganho de capital realizado na alienação dos mesmos.

A análise levou em consideração os seguintes fatores:

(i) Ativos serão adquiridos com base na estratégia de investimento do Fundo, abaixo definida; e

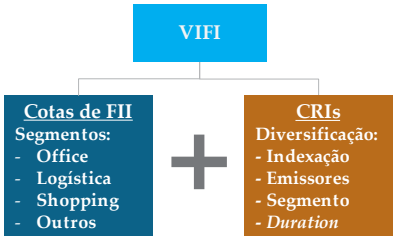
(ii) Os recursos não investidos em Ativos serão investidos em Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento).

Na opinião do Gestor, a Oferta está baseada em três pilares: time de gestão com *expertise* em imobiliário e crédito, momento favorável para investimento e estratégia de investimento adequada em FIIs e CRIs.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Estratégia

O Fundo se propõe a ter um portfólio diversificado de ativos, sejam eles Cotas de FII, no que diz respeito a segmento de atuação, gestores, localização e perfil dos imóveis, sejam Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), no que diz respeito a indexação, emissores, segmentos e *duration*.



A estratégia do Gestor e do Cogestor para construção do portfólio do Fundo para gerar o resultado deste Estudo de Viabilidade está apoiada (i) na análise fundamentalista com foco nos imóveis e estruturas de investimento, (ii) em seus conhecimento do mercado de "tijolo", com expertise em diversos segmentos e (iii) em seus relacionamentos com outros gestores e players do mercado.

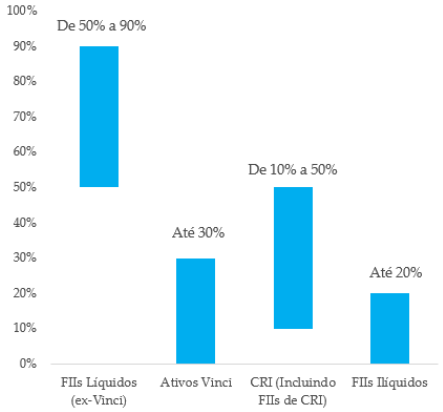
Com relação aos atributos desejáveis dos Ativos alvo, o Gestor e o Cogestor buscarão investir em Cotas de FII que apresentem liquidez no mercado secundário adequada, potencial de geração de valor, rendimento consistente, ativos premium e gestão de qualidade, enquanto que o investimento em ativos de crédito está apoiado em operações de baixo risco (*high grade*), com boas garantias imobiliárias, fluxo de recebíveis sólido, spread compatível com o risco e, preferencialmente, originação ativa. Estes atributos não representam, no entanto, nenhuma limitação da atuação do Gestor e do Cogestor.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Na opinião do Gestor, uma carteira diversificada de ativos que apresentem os atributos mencionados anteriormente e com bom balanceamento entre renda consistente e geração de valor gera a maximização de retorno de longo prazo para os investidores sem abrir mão de um nível adequado de rendimento.

É importante mecionar que, na opinião do Gestor, este balanceamento é dinâmico, à medida em que as oportunidades podem estar presentes em ambas estratégias e, em alguns casos, podem apresentar tanto renda estável quando potencial de geração de valor. No caso da estratégia de renda, o Gestor acredita que os ativos que desempenham melhor esse papel são os ativos mais resilientes, de qualidade, com maior previsibilidade e segurança sobre os rendimentos gerados. Já com relação à estratégia de geração de valor, ou seja, geração de ganho de capital, esta está apoiada na análise fundamentalista do Gestor e acesso à oportunidades restritas/exclusivas, como, por exemplo, ofertas restritas ICVM 476 ou participação em *block trades*. Além disso, é também através da gestão ativa do portfólio que o Gestor acredita que gerará valor para o portfólio do Fundo, seja utilizando seu poder de influência na gestão dos ativos investidos, seja no monitoramento constante de mercado de forma a antecipar movimentos que possam alterar preços dos ativos.

Além de eventuais restrições regulatórias, é desejável para o Gestor que, na construção do portfólio do Fundo, os investimentos flutuem dentro de alguns intervalos de alocação do Fundo, conforme sinalizados abaixo:



Fonte: Gestor

FIIs Líquidos – Alocação em diversos segmentos, buscando sempre as melhores oportunidades de mercado, desconsiderando nesta categoria os Ativos Vinci;

Ativos Vinci – Fundos imobiliários geridos pela Vinci Partners, sobre os quais não é cobrada a sua parcela da taxa de administração;

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

CRI (Incluindo FIIs de CRI) – Alocações em CRIs ou FIIs que investem preponderantemente em CRIs aproveitando oportunidades de mercado com mais liquidez, assim como a possível originação e estruturação interna de CRIs em operações com maior prêmio;

FIIs Ilíquidos – Apostas de longo prazo com retorno esperado maior, abrindo mão de parte da liquidez no curto prazo, e/ou rendimento mensal (ex: fundos de desenvolvimento, ofertas 476 ou fundos pre-IPO, monoativos sem liquidez).

Processo de Investimento do Gestor e Co-Gestor

O Gestor e o Cogestor adotam um criterioso processo de originação, seleção, análise e monitoramento dos ativos que permite identificar oportunidades de investimento ou desinvestimento pelo Fundo.

Esses processos, que são acompanhados por dois principais comitês, na visão do Gestor, são de grande relevância na construção e monitoramento do portfólio do Fundo. Um desses comitês, o Comitê de Gestão, tem periodicidade semanal e conta com a participação do time de gestão dedicado ao Fundo bem como sócios das áreas imobiliárias e de crédito da Vinci. Nele são discutidas as principais posições e alocações do Fundo, além de serem apresentadas novas oportunidades de investimento e acompanhamento do mercado. Já o Comitê de Investimento, do qual participam, além dos membros do Comitê de Gestão, os CEO e presidente do Conselho de Administração da Vinci, acontece conforme necessidade e possui foco estratégico. Nele também são eventualmente discutidas oportunidades ilíquidas ou investimentos mais relevantes pelo Fundo.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Comitê de Gestão

Membros: Leandro Bousquet / Rodrigo Coelho / Luiz Filipe Araujo / Marcello Almeida / Gustavo Côrtes

Principais atribuições

Fórum semanal para monitoramento e discussão da carteira do Fundo e alocações.

- Análise de performance do fundo e ativos investidos *vis a vis* mercado;
- Avaliação de oportunidades táticas de investimento;
- Definição de estratégia e alocação do fundo;
- Apresentação e discussão de *cases* de investimento em FIIs ou CRIs;
- Acompanhamento de novas emissões de cotas de fundos (ofertas 400 e 476).

Comitê de Investimento

Membros: Comitê de Gestão + Alessandro Horta / Gilberto Sayão

Principais atribuições

Comitê periódico com foco estratégico e investimentos ilíquidos.

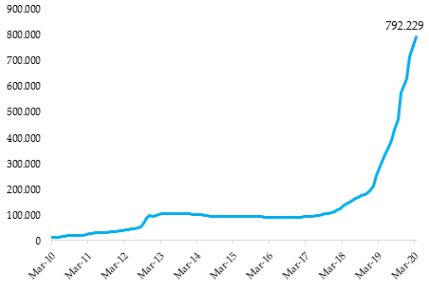
- Apresentação e discussão de *cases* de investimento em ativos ilíquidos, como por exemplo ofertas 476 de ativos não listados ou posições relevantes em ativos com liquidez reduzida;
- Acompanhamento e análise periódica da *performance* do fundo;
- Definição de estratégia de longo prazo.

Além disso, as equipes imobiliária e de crédito, se beneficiam da plataforma da Vinci Partners, que conta com profissionais seniores de diferentes áreas de atuação e competências que contribuem no processo de análise de oportunidades com seus conhecimentos setoriais e fundamentos econômicos.

Momento de Mercado

O mercado de FIIs vem crescendo de forma expressiva nos últimos anos, alcançando mais de 790 mil investidores em menos de 10 anos. O ano de 2019 apresentou o maior volume histórico em captação via ofertas 400, trazendo a média diária de negociação dos FIIs para mais de R$ 270 milhões no ano de 2020, gerando liquidez para os investidores.

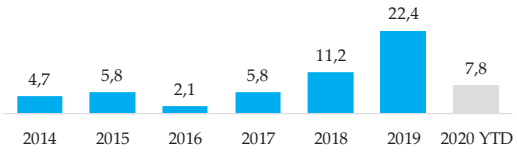
Número de Investidores



Fonte: Boletim Mensal B3 FIIs – Março 2020

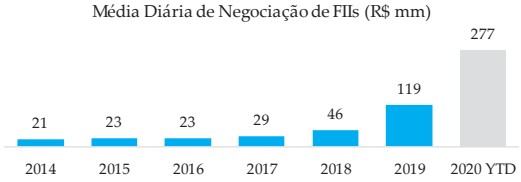
DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Volume de Ofertas Públicas ICVM 400 (R$ bi)



Fonte: Boletim Mensal B3 FIIs – Março 2020

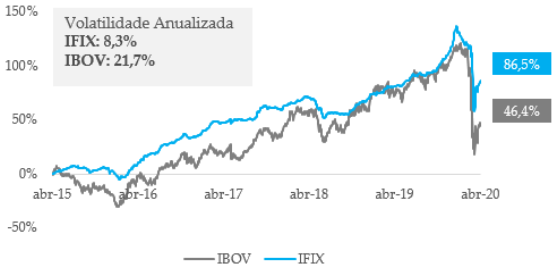
Média Diária de Negociação de FIIs (R$ mm)



Fonte: Boletim Mensal B3 FIIs – Março 2020

Além desse crescimento do mercado de FIIs, o Gestor entende que para fazer uma análise geral deste mercado, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) é um indicativo. Historicamente, o IFIX tem se mostrado menos volátil que o IBOV, principal indicador de desempenho das ações negociadas na B3, e considerando um período de cinco anos, o índice imobiliário apresentou um retorno acumulado e uma volatilidade anualizada de 86,5% e 8,3%, respectivamente, enquanto o IBOV acumulou 46,4% de retorno e teve uma volatilidade anualizada de 21,7% no mesmo período.

Retorno IFIX x IBOV



Fonte: Thomson Reuters Eikon e Gestor

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

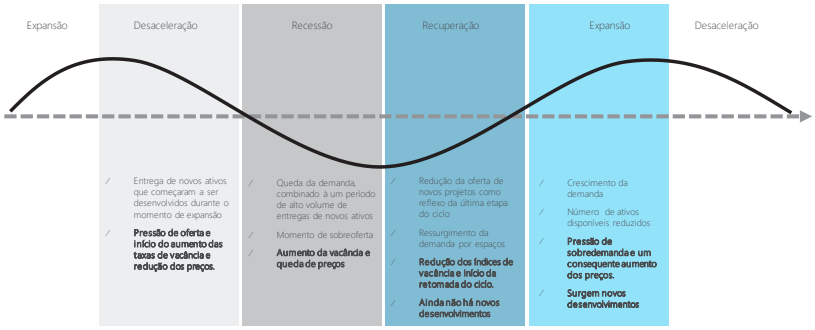
Ainda, considerando o período da data de emissão da NTN-B 2026 (06/01/2016) até abril de 2020, comparando-se o IFIX com a taxa pre-fixada da NTN-B , conclui-se que o mercado de FIIs possui uma forte correlação negativa com a taxa de juros, de forma que conforme esta taxa se deprecia, o retono do IFIX aumenta. Na visão do Gestor, considerando esta correlação, o atual cenário deve beneficiar o setor imobiliário no curto/médio prazo.

Fonte: Thomson Reuters Eikon e Gestor

Na opinião do Gestor, o mercado imobiliário tende a refletir movimentos cíclicos associados aos ciclos macroeconômicos. As quatro fases do ciclo são: expansão, desaceleração, recessão e recuperação.

Na expansão há um crescimento da demanda, que é acompanhada por um número de ativos disponíveis reduzidos, com isso passa a existir uma pressão de sobredemanda e um consequente aumento dos preço, fazendo com que surjam novos desenvolvimentos. Já na desaceleração, acontece a entrega dos novos ativos que começaram a ser desenvolvidos durante a fase de expansão, neste momento uma pressão maior do lado da oferta causa um início no aumento das taxas de vacância e redução nos preços. Durante a recessão, a queda da demanda combinada à um alto volume de entrega de novos ativos culminam em um momento de sobreoferta agravando o aumento da vacância e a queda de preços. Finalmente, a fase de recuperação apresenta uma redução da oferta de novos projetos como reflexo da última etapa do ciclo, fazendo com que haja um ressurgimento da demanda por espaços e um movimento de redução dos índices de vacância, marcando o início da retomada do ciclo, ainda sem novos desenvolvimentos. No entendimento do gestor, no ínicio do ano, antes do começo da atual crise causada pelo COVID-19, o mercado imobiliário estava passando por um momento entre as fases de recuperação e expansão, contudo o cenário hoje trouxe incerteza e um grande impacto no valor das cotas dos fundos imobiliários.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B



Fonte: SiiLA

Fazendo uma analise com o intuito de medir o tamanho do impacto que as cotas dos FIIs sofreram desde o início da crise, o Gestor calculou o impacto médio por segmento nos fundos com maior liquidez de mercado de cada segmento. Em média, entre os dias 28/02/2020 e 17/04/2020, as cotas de mercado dos fundos do segmento de Shopping caíram 27,7%, enquanto a queda nos segmentos de logística e escritório foram de 10,1% e 14,4%, respectivamente. Em relação ao impacto nos rendimentos dos fundos imobiliários nos próximos 5 anos, foram considerados os seguintes níveis de atingimento, por segmento, em relação ao último rendimento distribuído antes da crise, em ordem crescente de ano:

- Shopping 60%, 80%, 100%, 103% e 105%;
- Logística 95%, 100%, 105%, 106% e 107% e;
- Escritório 90%, 100%, 105%, 106%, 107%.

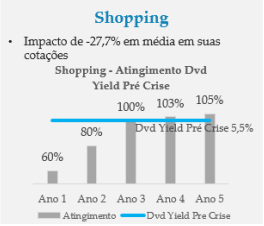
Por fim, a gestão também fez uma análise de sensibilidade em que se calculou a TIR (Taxa Interna de Retorno) para cada segmento, em diferentes cenários de *Dividend Yield* na Perpetuidade:

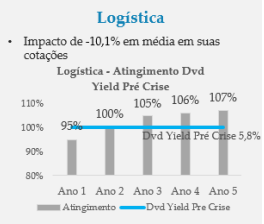
Shopping					
Dvd Yield Perpetuidade	**7,0%**	**6,5%**	**6,0%**	**5,5%**	**5,0%**
TIR	9,2%	10,5%	12,0%	13,6%	15,5%

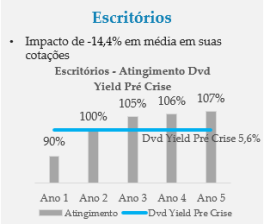
DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Logística					
Dvd Yield Perpetuidade	7,0%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%
TIR	6,2%	7,5%	9,0%	10,6%	12,4%

Escritório					
Dvd Yield Perpetuidade	7,0%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%
TIR	6,7%	8,0%	9,5%	11,1%	12,9%







Fonte: Gestor

Na opinião do Gestor, conforme visto acima, o forte impacto que afetou as cotações dos FIIs dos principais segmentos pode apresentar uma oportunidade de médio/longo prazo, com potencial de ganho de capital relevante.

Segmento de Shoppings

Na visão do Gestor, o segmento de shoppings será potencialmente o mais afetado pela crise do COVID-19, por sofrer o impacto direto da restrição de circulação de pessoas e da determinação do Poder Público de mantê-los provisoriamente fechados. Com isso, a distribuição de rendimentos mensais dos fundos deste segmento no período deve diminuir. Como a duração e os efeitos da crise causadas pelo Covid-19 são ainda desconhecidos, não é possível estimar a velocidades de recuperação dos resultados dos shoppings após a retomada de suas atividades, mas espera-se que seja de forma gradual até que o fluxo de pessoas e a venda das lojas voltem à normalidade, assim como a saúde financeira dos lojistas, sendo certo que os shoppings consolidados e localizados nos principais centros devem ser os que apresentarão recuperação mais rápida. Vale ressaltar que os shoppings têm uma base pulverizada de locatários o que os torna menos dependentes de determinados lojistas e os protegem em cenários mais desafiadores.

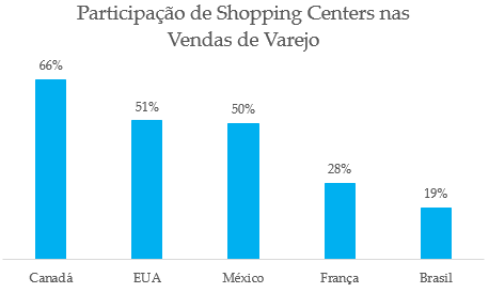
Ainda assim, na opinião do Gestor, o segmento de shopping ainda é bastante defensivo e no médio/longo prazo deve continuar o crescimento que vinha apresentando. Nos últimos 10

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

anos, mesmo durante os anos de crise no Brasil, o segmento mostrou muita resiliência, tendo apresentado crescimento anual composto de vendas totais acima de 10%.

Fonte: Abrasce

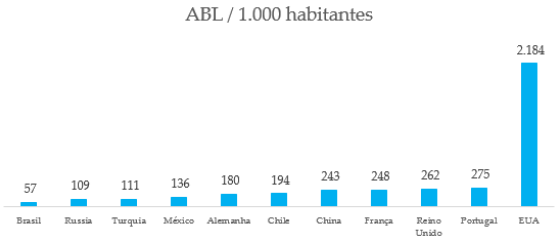
Em termos de penetração, há ainda um potencial de crescimento do segmento na opinião do Gestor. Segundo dados da Abrasce, a participação de shopping centers brasileiros representa aproximadamente 19% do volume de vendas do mercado de varejo nacional (excluindo combustível, lubrificantes e materiais de construção) em 2012, contrastando com percentuais significativamente maiores nos Estados Unidos, Canadá, México e França, conforme mostrado no gráfico a seguir:



Fonte: Abrasce

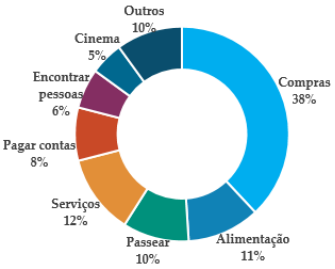
Adicionalmente, o Brasil apresenta uma baixa relação de ABL dos shopping centers por número de habitantes, sendo 57 m2 de ABL dos shopping centers para cada 1.000 habitantes no Brasil, enquanto que nos Estados Unidos a relação é de 2.184 m2 de ABL dos shopping centers para cada 1.000 habitantes.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B



Fonte: Abrasce e Aliansce Sonae

Por fim, o gráfico abaixo mostra que mais de 60% dos consumidores frequentam os shopping por razões que não comprar, o que, na opinião do Gestor, é um indício de que os shoppings no Brasil estão bem posicionados para as novas tendências do segmento, sendo cada vez mais um destino de lazer e entretenimento, podendo inclusive funcionar como um elo importante na cadeia de *omnichannel.*



Fonte: Abrasce

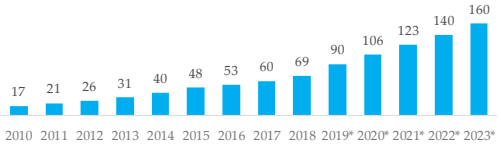
Segmento de Logística

Na visão do Gestor, o segmento de logística provavelmente será o segmento imobiliário que menos sofrerá com a crise, pois não só permanece atendendo a demanda por distribuição de produtos, como também apresenta a vantagem do setor de *e-commerce*, que necessita da operação em galpões logísticos para atender suas atividades, principalmente em um momento em que o varejo físico encontra-se temporariamente interrompido. Além disso, neste período as empresas que ainda não migraram para o uso da plataformas online, tendem a acelerar este movimento contribuindo para o aumento da demanda por espaços de armazenamento em galpões.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Este movimento, na opinião do Gestor, pode acelerar ainda mais o crescimento do e-commerce no Brasil, setor que veio apresentando vendas com crescimento médio de 19,2% a.a. nos últimos anos, conforme gráfico abaixo, com crescimento em todos os últimos 10 anos.

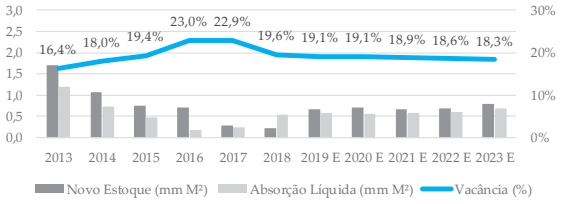
Vendas de E-commerce no Brasil (R$ Bi)



Fonte: Associação Brasileira de Comércio Eletrônico

O crescimento do e-commerce reforça o aumento da demanda por novos espaços. Este aumento de demanda, não apenas de empresas ligadas ao *e-commerce*, que se converte em maior absorção líquida, vem resultando em queda dos níveis de vacância desde 2018, conforme gráfico abaixo. Segundo a Cushman & Wakefield, a projeção para os próximos anos é que a demanda permaneça alta e a vacância continue em trajetória de queda.

Vacância, Novo Estoque e Absorção Líquida - SP



Fonte: Cushman & Wakefield

Neste momento de incertezas, também vale reforçar que, em função de possuir um ciclo mais curto de desenvolvimento (i.e. um tempo menor entre início e término de obras), permite-se que projetos se adaptem mais rapidamente ao cenário em que estão inseridos, de forma que a oferta acompanha mais de perto a demanda por espaço, ainda mais considerando que muitos galpões são desenvolvidos sob-medida, os *Built-To-Suit* (BTS), cujo desenvolvimento acontece já com o contrato de locação assinado.

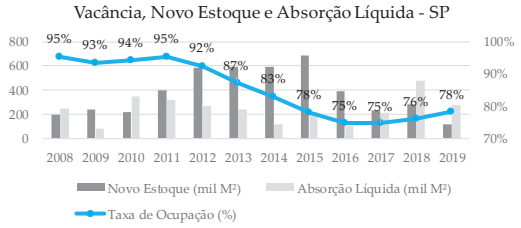
Segmento de Escritórios

Na visão do Gestor, o segmento de escritórios corporativos poderá sentir os efeitos indiretos da crise causada pelo COVID-19, mesmo que de forma mais branda, uma vez que os processos de decisão das empresas, como mudança de escritório, ou discussão dos contratos de aluguel, são decisões de caráter de médio/longo prazo. Como a crise deve ser temporária,

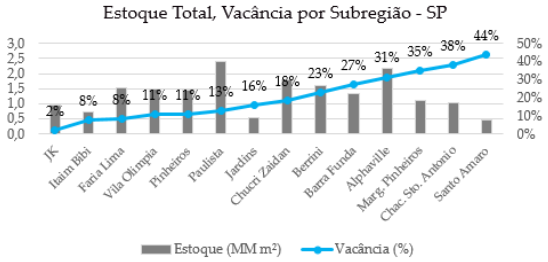
DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

não deve implicar em tais negociações, no entanto, não descartamos a possibilidade de possíveis inadimplências de locatários que apresentem uma situação de caixa desfavorável.

No entanto, dados da Cushman & Wakefield mostram que a taxa de ocupação na cidade de São Paulo já estava em um ciclo de recuperação desde o ano de 2017 com o aumento da absorção, de forma que a taxa de vacância se encontra em níveis baixos nas principais sub-regiões da cidade. Por outro lado, a oferta de novo estoque, que já estava restrita, deve permanecer baixa uma vez que os novos projetos devem ser colocados em modo de espera em função dos altos custos para desenvolvimento.



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

Com isso, na opinião do Gestor, mesmo que haja uma diminuição na demanda no futuro próximo, a taxa de vacância nas regiões mais consolidadas para escritórios deve permanecer baixa, criando um mercado favorável para o locador. Dessa forma, o Gestor acredita que os imóveis de bom padrão localizados nessas regiões devem apresentar grande resiliência neste momento, com potencial de *leasing-spread* positivo nas renovações e novas locações.

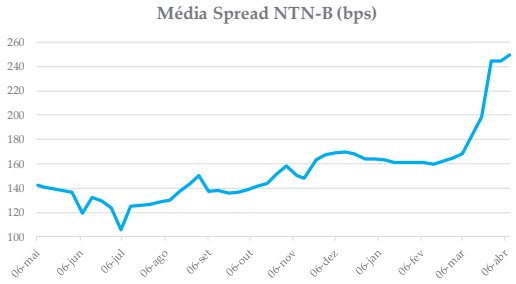
Segmento de Recebíveis

No segmento de CRIs, o Gestor acredita que a estratégia mais adequada no momento é priveligiar ativos de melhor perfil de crédito, principalmente aqueles que tenham como

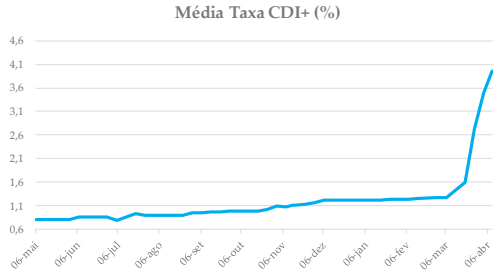
DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

devedores empresas de primeira linha ou lastro em créditos imobiliários com performance resiliente e que contem com um sólido pacote de garantias, que podem incluir, exemplificativamente, garantia real de imóveis com LTV defensivo, fundo de reserva, cessão fiduciária de recebíveis, índices de cobertura e subordinação, conforme o caso. Além disso, na opinião do Gestor, portfólios diversificados com boas operações mitigam melhor o risco.

Na visão do Gestor, a crise decorrente do COVID-19 gera maior incerteza, demandando um processo de análise e monitoramento mais criterioso. Por outro lado, o atual momento pode apresentar uma oportunidade de adquirir bons ativos com spreads maiores, contribuindo para melhorar a relação retorno-risco do portfolio. Conforme pode ser observados nos dois gráficos abaixo, os prêmios (*spread*) tanto em relação as NTN-B quanto ao CDI dos ativos de crédito com liquidez no mercado secundário aumentaram consideravelmente após a crise , mesmo em operações *high grade*, com bons *ratings*.



Fonte: ANBIMA

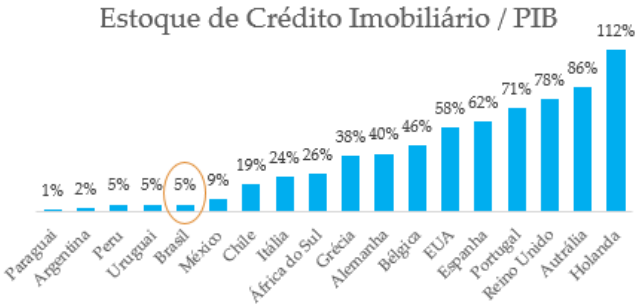


Fonte: ANBIMA

Em termos do mercado pontencial, apesar da crise atual o Gestor acredita que a dinâmica é bastante favorável para seu crescimento no médio e longo-prazo, uma vez que no relativo com outros países, o Brasil ainda parece ter um estoque de crédito imobiliário muito pequeno, concentrado em operações financiadas com recursos de poupança, de forma que

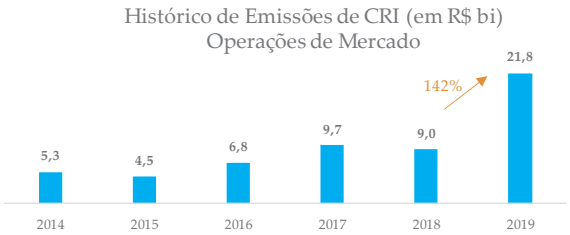
DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

devemos ver a expansão principalmente através de outros instrumentos em mercado de capitais como CRI.



Fonte: Bancos Centrais do Brasil

A expansão do mercado de CRI nos últimos anos pode ser evidenciada no gráfico abaixo, em que emissões de CRI em operações de mercado bateu recorde em 2019, apresentando crescimento relevante se comparado à média dos últimos 5 anos.



Fonte: Uqbar

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Viabilidade do Fundo

Este Estudo baseou-se na expectativa de rendimento dos Ativos investidos, bem como valorização de suas cotas. Considerou um período de 5 (cinco) anos, tendo como referência a liquidação da oferta pública das Cotas da 2ª Emissão ("Oferta") em junho de 2020 a um custo total de R$ 100,00/cota, o que inclui a Taxa de Distribuição Primária da Oferta.

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo nos Ativos e Ativos Financeiros. Dessa forma, foram projetados os resultados esperados para o Fundo com base na aplicação nesses ativos.

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

Premissas e Resultados

O resultado do Fundo será preponderantemente proveniente do recebimento dos rendimentos a serem distribuídos pelos Ativos e Ativos Financeiros (ativos de renda fixa) integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de ganhos de capital com alienação dos mesmos, excluídas as despesas financeiras, as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, impostos aplicáveis, inclusive sobre os ganhos de capital, e as demais despesas previstas no Prospecto e no regulamento do Fundo ("Regulamento") para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Premissas Macroeconômicas

Quando aplicável, indexadores de inflação (IPCA/IBGE) foram considerados iguais a 3,19% para 2020, 3,75% para 2021, 3,50% para 2022 e em diante conforme Relatório Focus publicado no dia 28 de fevereiro de 2020. Quando aplicável, o CDI projetado seguiu como referência a meta SELIC divulgada no relatório Focus de 28 de fevereiro 2020 sendo 4,25% para 2020, 5,75% para 2021 e 6,5% para 2022 e em diante.

Premissas de Receitas

A alocação dos recursos provenientes da Oferta em Ativos, primordialmente Cotas de FII, seguirá curva de alocação baseada na liquidez diária recente verificada no mercado secundário de fundos imobiliários, sendo que o presente Estudo assumirá que o volume máximo adquirido de cada Ativo em um único dia estará limitado a 15% do volume médio de negociação das cotas do segmento a qual esse Ativo pertença, evitando a pressão no preço de negociação das cotas. Dessa forma, estima-se que o Gestor demandará até 3 (três) meses contados a partir da captação dos recursos da Oferta para alocar 98% os recursos em Ativos.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Durante e após o período de alocação do Fundo, a simulação da expectativa de resultado a ser gerado a partir desses investimentos considerará determinadas taxas de remuneração (*"dividend yield"*) a depender do tipo de Ativo a ser adquirido, que foramestimadas pelo Gestor considerando inclusive a atual pandemia do Covid-19. Pelas premissas utilizadas, a remuneração, em termos reais, dos ativos do segmento de shopping apenas voltará ao patamar anterior a pandemia no prazo de 5 anos, enquanto que no caso dos segmentos de logística e escritórios, o prazo para voltar ao mesmo patamar de remuneração, em termos reais, será de 2 anos.

Adicionalmente, o Estudo considera que haverá valorização das cotas dos Ativos investidos pelo Fundo a taxas que variam conforme o tipo de Ativo a ser adquirido e seu segmento. Esse potencial ganho de capital nas Cotas de FII será uma parte importante da estratégia do Fundo considerando inclusive a atual pandemia do Covid-19. Para fins desse Estudo, foi considerado que a estratégia de ganho de capital resultará em um rendimento adicional de 0,4% ao mês apenas sobre os recursos captados na Oferta no primeiro ano e 0,2% ao mês sobre a parcela do patrimônio do Fundo alocada em Ativos a partir do segundo ano, já líquido da tributação pelo Imposto de Renda ("IR") à alíquota de 20% sobre o ganho de capital realizado pelo Fundo.

O volume financeiro não investido em Ativos, seja temporariamente durante o período entre a captação de recursos e efetivo investimento ou permanentemente como a reserva de caixa do Fundo, que para fins deste Estudo foi considerada como 1% dos recursos captados na Oferta, será aplicado em Ativos de Liquidez. A rentabilidade considerada para essas aplicações financeiras é de 85% da rentabilidade projetada do CDI, conforme projeções indicadas neste Estudo.

Taxa de Administração

De acordo com o Regulamento do Fundo, o Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, observado que as alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela abaixo, em regra de cascata:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

Para fins de atualização dos valores da tabela e do mínimo do fundo pelo IPCA, será considerado como mês base para o cálculo do IPCA: (i) o mês imediatamente anterior ao mês de integralização caso esta seja feita após o dia 15 do mês ou (ii) o segundo mês anterior ao mês da integralização caso esta seja feita antes do dia 15.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual o Gestor e o Cogestor fazem jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em FII investidos geridos pelo Gestor.

Para a projeção desta despesa, foi utilizado o valor projetado para o Patrimônio Líquido do Fundo, considerando o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês de março de 2020, a captação de R$ 120 milhões na Oferta e a valorização dos Ativos investidos pelo Fundo durante o período que compreende este Estudo.

Taxa de Performance

De acordo com o Regulamento do Fundo, O Fundo pagará uma taxa de performance ao Gestor e ao Cogestor, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

TP = 0,2 x (CPajustada – CBcorrigida)

Onde:

CB = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = Cota base atualizada pela variação do IFIX.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

CP = valor patrimonial da Cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, corrigidas pela variação da cota do fundo da data do anúncio da amortização e/ou da distribuição de rendimentos até a data de apuração.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

A Taxa de Performance somente será paga ao Gestor e ao Cogestor caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.

Para fins deste Estudo, uma vez que não estimado retorno do IFIX para o período de projeção, não será projetada esta despesa.

Despesas Adicionais

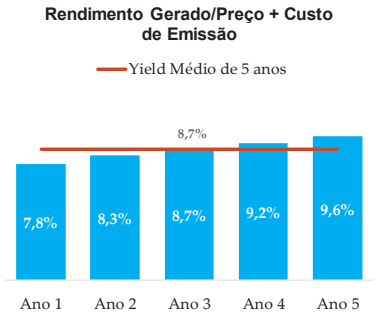
Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma despesa equivalente a R$ 30.000,00 por mês. Dentre as despesas, estão incluídas taxas de fiscalização da CVM, taxa da B3, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações dentre outras.

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Resultados

A tabela e gráfico abaixo apresentam a abertura dos fluxos projetados para os próximos 5 (cinco) anos a partir da liquidação da Oferta, bem como evolução do valor da cota contábil no Fundo com base nessas premissas e dividend yield projetado para o mesmo período, assumindo distribuição de 100% do resultado mensal gerado. As informações são demonstradas com base no custo total de R$ 100,00/cota, o que inclui a Taxa de Distribuição Primária da Oferta, para o investidor da 2ª Emissão.

2a. Emissão - Valores em R$ milhões		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado Caixa do Fundo Consolidado						
Rendimento Imobiliário		17,446	18,331	19,206	20,120	21,080
Ganho de Capital Líquido de IR		5,888	6,736	7,068	7,415	7,780
Despesas do Fundo		-2,396	-2,527	-2,668	-2,815	-2,970
Receita Financeira		0,188	0,166	0,171	0,165	0,159
Resultado Caixa Gerado		**21,127**	**22,707**	**23,778**	**24,884**	**26,049**
Yield Gerado/Cota+Custo de Emissão (%) @ 100,00		**7,8%**	**8,3%**	**8,7%**	**9,2%**	**9,6%**
Cota Patrimonial	**97,06**	**101,39**	**106,35**	**111,45**	**116,84**	**122,52**
Cota Patrimonial Ajustada	**97,06**	**109,61**	**124,55**	**141,38**	**160,51**	**182,27**
Retorno Total		**12,9%**	**13,6%**	**13,5%**	**13,5%**	**13,6%**



Fonte: Gestor

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (*yield*) média em torno de 8,7% na média dos primeiros 5 anos contados a partir da captação da Oferta e um retorno total ao ano de 12,8% quando comparando a cota de emissão e a Cota Gerencial no final do período de 5 anos, que considera o ganho de capital apropriado no fundo e os rendimentos distribuídos.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2020

DocuSigned by:
C129D04CCBEB49F...

DocuSigned by:
Rodrigo Amaral de Salles Coelho
18A006FE0E9A4C7...

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Nome: Leandro Bousquet Vianna
Cargo: Diretor

Nome: Rodrigo Amaral de Sallee Coelho
Cargo: Diretor

DocuSign Envelope ID: 909DAA7F-9C79-49C1-A406-F0CDA3849A6B

VINCI partners

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

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

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

Nova York
1 646 559 8000
535 Madison Avenue - 37th Floor
10022 New York - NY

ANEXO VIII

Demonstrações Financeiras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

www.pwc.com.br

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 31.547.855/0001-60)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e relatório do auditor independente

pwc

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 de setembro a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

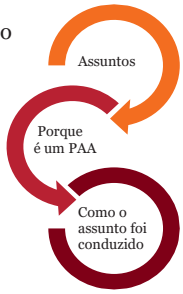
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o 4 de setembro a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



PricewaterhouseCoopers, Rua do Russel 804, 6° e 7°, Edifício Manchete, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907, T: +55 (21) 3232 6112, www.pwc.com.br

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e precificação do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 5.1.1)	
As aplicações do Fundo são substancialmente compostas por cotas de fundos de investimento imobiliário classificados na categoria para negociação, com mercado ativo e liquidez, que estão custodiados na B3 S.A. - Bolsa, Brasil e Balcão. A precificação desses fundos é obtida por cotação de mercado; já a sua existência é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante. Considerando a relevância da carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, a existência e a precificação dessas cotas foram consideradas área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para valorização e existência dessas cotas. Efetuamos testes quanto a existência dessas aplicações por meio do confronto das informações disponíveis na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante. Realizamos testes de preços utilizados para valorização dessas aplicações com os preços de mercado. As amostras selecionadas em nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e a valorização das aplicações do Fundo.
Valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5.1.2)	
O Fundo possui em sua carteira investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que são aplicações com baixa liquidez e limitado mercado ativo. Dessa forma, estão precificados ao valor justo com base em modelos internos desenvolvidos pela administração do Fundo que consideram taxas de juros, apuradas com base em parâmetros de mercado, e o risco de crédito da contraparte. A mensuração do valor justo, portanto, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que envolvem premissas da administração para	Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para valorização desses instrumentos financeiros, bem como a aprovação dos modelos e suas divulgações. Analisamos a metodologia de valorização desses instrumentos financeiros, que inclui risco de crédito e outras premissas adotadas pela administração, mediante a comparação com metodologias usualmente adotadas e, quando aplicável, com premissas observáveis no mercado.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
valorização destes instrumentos financeiros com pouca liquidez e sem mercado ativo. Essa foi uma área de foco em nossa auditoria, uma vez que o uso de diferentes técnicas de avaliação e premissas poderia produzir estimativas de valor justo significativamente diferentes.	Reexecutamos, em base amostral, a precificação de determinados instrumentos financeiros e consideramos que a metodologia e as premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo, incluindo o risco de crédito desses instrumentos financeiros, são apropriadas e consistentes com as divulgações em notas explicativas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente

para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2020

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Claudia Eliza Medeiros de Miranda
Contadora CRC 1RJ087128/O-0

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

Ativo	**Nota**	**31/12/2019**	**% PL**
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	**4**	6.528	6,18%
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	**5.1.2**	15.520	14,68%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5.1.1**	87.125	82,43%
Outros valores a receber		77	0,07%
Outros créditos		9	0,01%
		109.259	**103,37%**
Total do ativo		**109.259**	**103,37%**

Passivo	**Nota**	**31/12/2019**	
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**9**	589	0,56%
Impostos e contribuições a recolher	**3**	2.788	2,64%
Taxa de administração e gestão	**7**	35	0,03%
Taxa de performance	**8**	142	0,13%
Audititoria e custódia		4	0,01%
		3.558	**3,37%**
Total do passivo		**3.558**	**3,37%**
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	**10**	94.822	89,71%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.185)	(1,12%)
Reserva de lucros		12.064	11,41%
Total do patrimônio líquido		**105.701**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**109.259**	**103,37%**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração do resultado do período de 04 de setembro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	Período de 04/09/2019 até 31/12/2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	**5.1.2**	49
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5.1.1**	604
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	**5.1.1**	706
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5.1.1**	13.806
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	**3**	(2.917)
		12.248
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**12.248**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		81
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(18)
		63
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de auditoria e custódia		(9)
Taxa de administração e gestão	**7 e 16**	(91)
Taxa de fiscalização da CVM		(3)
Taxa de performance	**8 e 16**	(142)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2)
		(247)
Lucro líquido do período		**12.064**
Quantidade de cotas integralizadas		**878.602**
Lucro por cota integralizada - R$		**13,73**
Valor patrimonial da cota - R$		**120,31**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 04 de setembro a 31 dezembro de 2019

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Integralizações de cotas		**94.822**	-	-	94.822
Resultado do período		-	-	12.064	12.064
Distribuição de rendimentos	**9**	-	(1.185)	-	(1.185)
Em 31 de dezembro de 2019		**94.822**	**(1.185)**	**12.064**	**105.701**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 04 de setembro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	Período de 04/09/2019 até 31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	81
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(56)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(5)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(129)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(18)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(89)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(219)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(15.500)
Aplicações e venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	(72.613)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	604
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	30
Caixa líquido das atividades de investimento	**(87.479)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	94.822
Rendimentos pagos	(596)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**94.226**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.528**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**6.528**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	**12.064**
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(13.806)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1.359)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	2.882
Caixa líquido das atividades operacionais	**(219)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de agosto de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 04 de setembro de 2019 e o iniciou suas atividades nesta data.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (ii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iii) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (iv) letras hipotecárias ("LH"); (v) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, a Vinci Gestora de Recursos Ltda. ("Cogestora") prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

O Fundo é listado na B3, porém, não houve negociação de suas cotas.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, da Cogestora, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC") e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2020.

3. Principais práticas contábeis

Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

Instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

III. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem

informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão representados pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo. Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não apresenta investimentos nesta categoria.

Recebíveis: Essa categoria inclui rendimentos pagos por fundos imobiliários e pagamento de juros dos certificados de recebíveis imobiliários, reduzidos por eventual redução no valor recuperável.

IV. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possuía passivos financeiros.

V. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária

I. Cotas de fundos de investimento imobiliário

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil, divulgadas na B3.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo provisionou o montante de R$ 2.917 referente a imposto e contribuições a recolher sob o ganho não realizado de cotas de fundos de investimento imobiliário, permanecendo o montante de R$ 2.788 a pagar em 31 de dezembro de 2019.

II. Certificados de recebíveis imobiliários

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos *Market Makers* desse tipo de valor mobiliário.

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas no tópico de instrumento financeiro apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos

assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da conta "Caixa e equivalentes de caixa" está representado por contas correntes no Bancos Itaú S/A no montante de R$ 2, e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2019	Administradora	Valor de mercado	% PL
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	6.526	6,18%
		6.526	**6,18%**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 estão representadas por:

5.1 De natureza imobiliária

	31/12/2019
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	15.520
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	87.125
	102.645

5.1.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário

Cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R$ 87.125, são classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
CNPJ: 31.547.855/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

As aplicações em cotas de fundos imobiliário estão compostas como a seguir:

Ativo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
VISC11	201.292	1,949%	28.120	26,61%
VINO11	299.917	3,016%	21.582	20,42%
VILG11	43.654	0,997%	6.592	6,24%
RBRP14	66.493	-	6.430	6,08%
BRCR11	47.079	0,205%	5.541	5,25%
HSML15	29.411	-	3.718	3,52%
VISC14	16.000	-	2.235	2,11%
BRCO11	14.883	0,118%	2.225	2,12%
MALL11	17.349	0,229%	2.184	2,07%
HGRU14	15.345	-	2.055	1,94%
HSML11	15.168	0,225%	1.917	1,81%
XPML11	12.599	0,336%	1.726	1,63%
HSML13	5.196	-	657	0,62%
XPLG11	3.795	0,025%	579	0,55%
HGCR13	2.717	-	356	0,34%
ALMI11	92	0,083%	188	0,18%
TBOF11	1.456	0,014%	149	0,14%
VLOL11	952	0,053%	110	0,10%
RNGO11	897	0,034%	92	0,09%
KNIP11	735	0,002%	87	0,08%
KNCR11	794	0,002%	84	0,08%
BRCR13	676	-	80	0,08%
RBRR11	690	0,010%	76	0,07%
EDGA11	1.055	0,028%	63	0,06%
PATC13	122	-	18	0,02%
XPIN11	87	0,004%	16	0,01%
RCRB11	56	0,002%	15	0,01%
PATC11	93	0,006%	13	0,01%
ALZR11	92	0,003%	13	0,01%
HGLG11	62	0,001%	13	0,01%
SDIL11	83	0,002%	12	0,01%
LVBI11	90	0,001%	12	0,01%
RBVA11	71	0,001%	12	0,01%
VGIR11	98	0,002%	12	0,01%
HGRU11	88	0,001%	12	0,01%
KNRI11	58	0,000%	11	0,01%
VRTA11	80	0,002%	11	0,01%
JSRE11	92	0,001%	11	0,01%
HGRE11	56	0,001%	11	0,01%
IRDM11	78	0,002%	11	0,01%
HGCR11	83	0,001%	11	0,01%
HGBS11	36	0,000%	11	0,01%
CPTS11B	93	0,003%	11	0,01%
BTCR11	100	0,003%	10	0,01%
GGRC11	69	0,001%	10	0,01%
HTMX11	31	0,002%	6	0,01%
BCRI11	43	0,002%	5	0,01%
FEXC11	45	0,002%	5	0,00%
TRXL11	48	0,003%	5	0,00%
JSRE12	46	-	1	0,00%
			87.125	**82,43%**

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019 o fundo recebeu o montante de R$ 604 referente a distribuição de rendimentos dos fundos de investimento imobiliários investidos.

Segue abaixo a movimentação da rubrica de investimento em cotas de fundos imobiliários:

Início do período em 04 de setembro de 2019	
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	72.613
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	706
Ajuste ao valor justo	13.806
Saldo em 31 de dezembro de 2019	**87.125**

5.1.2 Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs

O Fundo possui em, 31 de dezembro de 2019, investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$ 15.520, classificados como ativos financeiros para negociação, emitidos pela ISEC Securitizadora S.A e TRUE Securitizadora S.A com pagamentos mensais de juros e amortizações mensais de atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

Emissor	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Qtde. Total	Rating de emissão (*)	Indexador e Taxa de Juros	R$ valor	%PL
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	20/12/2019	30/06/2031	5.143	AAA	IPC-A + 4,78%	5.009	4,74%
ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739560	28/10/2019	18/09/2029	3.060	N/A	CDI + 2,5%	3.009	2,85%
ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0928585	30/12/2019	15/12/2034	7.500	A+	IPC-A + 5,06%	7.502	7,09%

* Rating atribuído pela agência de rating Fitch

Em 31 de dezembro de 2019 os Certificados de Recebíveis Imobiliários em posse do Fundo encontravam-se classificados como disponível para negociação.

6. Riscos associados ao Fundo

6.1 Riscos de mercado

6.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

6.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos

integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;
b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
c. flutuações cambiais;
d. inflação;
e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
f. política fiscal;
g. instabilidade social e política; e
h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

6.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

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

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

6.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

6.1.6 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

6.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

6.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

6.3 Riscos relativos ao Fundo

6.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos

quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

6.3.2 Desempenho passado

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

6.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo undo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No

entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

6.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 12, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R$ 500.000	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500.000. até R$ 1.000.000	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.	0,75% a.a.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos a gestora e cogestora, ao custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

8. Taxa de performance

O Fundo paga uma taxa de performance a Gestora e Cogestora ("Taxa de Performance"), independentemente da parcela da taxa de administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de taxa de performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo,

o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	**31/12/2019**
Lucro líquido do período segundo o regime de competência	12.064
Receita com certificados de recebíveis imobiliários (CRI) não recebidas no período	(50)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(13.805)
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	2.976
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**1.185**
Rendimento distribuído	1.185
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	100,00%
Rendimentos distribuído no período	596
Rendimento a distribuir no exercício seguinte	589

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 878.602 cotas, totalmente integralizadas pelo montante de R$ 94.822.

11. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positivo em 12,72%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de R$ 0,68 (sessenta e oito centavos)

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019	
	Valores	**Percentual**
Despesas de auditoria e custodia	9	0,01%
Taxa de administração e gestão	91	0,15%
Taxa de fiscalização da CVM	3	0,00%
Taxa de performance	142	0,23%
Outras receitas (despesas) operacionais	3	0,00%
	248	**0,39%**

Para 31 de dezembro de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R$ 62.100.

13. Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

16. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora, cogestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas

	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**47**
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora / Cogestora	**44**
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora / Cogestora	**142**

Valores a pagar

	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**12**
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora / Cogestora	**23**
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora / Cogestora	**142**

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	6.526	-	-	6.526
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	15.520	-	15.520
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	87.125	-	-	87.125
Total do ativo	**93.651**	**15.520**	**-**	**109.171**

18. Eventos subsequentes

Devido os impactos locais e globais em função da propagação do COVID-19 (Coronavírus), e os consequentes impactos nos mercados, intensificados a partir de março de 2020, tem havido variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, os ativos financeiros do Fundo e consequentemente sua cota podem apresentar variações negativas significativas em relação aos valores apresentados em 31 de dezembro de 2019. Tais variações, podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas. Adicionalmente, destaca-se que a propagação do COVID-19 e os consequentes efeitos nos mercados ocorreram no início de 2020 e, consequentemente, esses acontecimentos não fornecem evidências adicionais sobre a situação existente em 31 de dezembro de 2019 e, portanto, estamos diante de um evento não que não produz efeitos sobre as demonstrações financeiras nessa mesma data.

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	31.547.855/0001-60
Data de Funcionamento:	04/09/2019	**Público Alvo:**	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRVIFICTF009	**Quantidade de cotas emitidas:**	878.602,49
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR-ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP-01451011	**Telefones:**	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	**E-mail:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2019		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.	13..83.8.0/15/0-00	Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, Rio de Janeiro	(11) 3572-3700
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13..48.6.7/93/0-00	Rua, Iguatemi, 151, 19° Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11)3133-0350
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61..56.2.1/12/0-00	Torre Torino, Av. Francisco Matarazzo, 1400 - Água Branca, São Paulo	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13..48.6.7/93/0-00	Rua, Iguatemi, 151, 19° Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11)3133-0350
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
	VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA	11..07.7.5/76/0-00	Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, Rio de Janeiro	(11) 3572-3700

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
FII TORRE AL - ALMI11	Beneficios futuros	129.952,11	Capital

FII ALIANZA - ALZR11	Benefícios futuros	10.383,12	Capital
FII BB PROG - BBPO11	Benefícios futuros	499.744,42	Capital
FII BEES CRI - BCRI11	Benefícios futuros	5.175,05	Capital
FII BRESCO - BRCO11	Benefícios futuros	1.682.116,27	Capital
FII BC FUND - BRCR11	Benefícios futuros	4.585.955,89	Capital
FII BTG CRI - BTCR11	Benefícios futuros	10.055,00	Capital
FII CAPI SEC - CPTS11B	Benefícios futuros	9.960,20	Capital
FII GALERIA - EDGA11	Benefícios futuros	50.016,81	Capital
FII EXCELLEN - FEXC11	Benefícios futuros	5.073,75	Capital
FII GGRCOVEP - GGRC11	Benefícios futuros	10.085,73	Capital
FII INVEBES - GTWR11	Benefícios futuros	199.919,82	Capital
FII HEDGEBS - HGBS11	Benefícios futuros	9.732,60	Capital
FII CSHG CRI - HGCR11	Benefícios futuros	10.251,33	Capital
FII CSHG CRI - HGCR12	Benefícios futuros	17.706,90	Capital
FII CSHG LOG - HGLG11	Benefícios futuros	10.034,08	Capital
FII HG REAL - HGRE11	Benefícios futuros	9.112,32	Capital
FII CSHG URB - HGRU11	Benefícios futuros	10.087,44	Capital
FII CSHG URB - HGRU14	Benefícios futuros	1.699.919,10	Capital
FII HSI MALL - HSML11	Benefícios futuros	1.558.439,49	Capital
FII HSI MALL - HSML15	Benefícios futuros	2.999.922,00	Capital
FII HOTEL MX - HTMX11	Benefícios futuros	5.137,94	Capital
FII IRIDIUM - IRDM11	Benefícios futuros	9.265,62	Capital
FII JS REAL - JSRE11	Benefícios futuros	10.117,24	Capital
FII KINEA RI - KNCR11	Benefícios futuros	1.230.627,41	Capital
FII KINEA IP - KNIP11	Benefícios futuros	474.196,64	Capital
FII KINEA - KNRI11	Benefícios futuros	139.764,14	Capital
FII VBI LOG - LVBI11	Benefícios futuros	10.017,90	Capital
FII MALLS BP - MALL11	Benefícios futuros	1.851.562,69	Capital
FII PATRIA - PATC11	Benefícios futuros	10.260,69	Capital
FII RBR PROP - RBRP14	Benefícios futuros	5.814.812,85	Capital
FII RBRHGRAD - RBRR11	Benefícios futuros	349.970,98	Capital
FII RIOB VA CI - RBVA11	Benefícios futuros	9.997,51	Capital
FII RIOB RC - RCRB11	Benefícios futuros	10.213,84	Capital
FII RIONEGRO - RNGO11	Benefícios futuros	75.100,32	Capital
FII SANTAGL3S - SAAG11	Benefícios futuros	200.184,24	Capital
FII SDI LOG - SDIL11	Benefícios futuros	9.964,15	Capital
FII TBOFFICE - TBOF11	Benefícios futuros	129.909,87	Capital
FII TRX LOG - TRXL11	Benefícios futuros	5.004,96	Capital
FII VALREIII - VGIR11	Benefícios futuros	10.022,46	Capital
FII VINCILOG - VILG14	Benefícios futuros	1.275.390,00	Capital
FII VINC COR - VINO11	Benefícios futuros	19.325.812,60	Capital
FII OLIMPIA - VLOL11	Benefícios futuros	99.940,88	Capital
FII FATOR VE - VRTA11	Benefícios futuros	10.061,60	Capital
FII XP INDL - XPIN11	Benefícios futuros	10.025,88	Capital
FII XP LOG - XPLG12	Benefícios futuros	1.000.001,00	Capital
FII XP MALLS - XPML11	Benefícios futuros	499.780,60	Capital
FII XP MALLS - XPML13	Benefícios futuros	2,64	Capital
FII XP MALLS - XPML14	Benefícios futuros	112,46	Capital
FII XP MALLS - XPML15	Benefícios futuros	4.264.797,12	Capital
CRI_19H0235501_DU2	Benefícios futuros	5.000.528,35	Capital
CRI_19I0739560	Benefícios futuros	2.999.674,00	Capital
CRI_ 19L0928585	Benefícios futuros	7.500.000,00	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos").

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O resultado contábil no exercício findo foi de R$ 12.064.193,02

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

A indústria de fundos de investimento imobiliários alcançou um alto crescimento no ano de 2019. O resultado positivo está ligado aos diferentes segmentos e estratégias que um FII pode possuir, dentre esses, destaca-se o segmento de Títulos e Valores Mobiliários. O sucesso vinculado ao ciclo da taxa de juros (Selic), que apresentou contínuas quedas, finalizando o período com o resultado de 4,5% ao ano, ocasionou em benefício ao setor com a queda nas taxas para financiamento imobiliário e com a migração de investidores que buscam alternativas à renda fixa. O resultado positivo dos FIIs ficou explícita no crescimento do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (Ifix). Com alta de 29,7%, chegou a passar, em alguns momentos, o Ibovespa, cesta com as principais ações negociadas na Bolsa.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

De acordo com o Boletim Focus, emitido pelo BACEN em 27/12/2019, as expectativas para os próximos períodos é que o índice IPCA (índice de Preços ao Consumidor Amplo), medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), permaneça controlado em 2020, por conseguinte, tornando estável a Taxa Selic Meta. Com o cenário de juros baixos tornando-se uma característica da economia brasileira nos próximos anos, a tendência para o setor imobiliário é de boa movimentação e menos incertezas.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
FII TORRE AL - ALMI11	188.462,00	SIM	0,00%
FII ALIANZA - ALZR11	13.329,88	SIM	0,00%
FII BEES CRI - BCRI11	5.391,34	SIM	0,00%
FII BRESCO - BRCO11	2.225.008,50	SIM	0,00%
FII BC FUND - BRCR11	5.541.198,30	SIM	0,00%
FII BC FUND - BRCR13	79.565,20	SIM	0,00%
FII BTG CRI - BTCR11	10.495,00	SIM	0,00%
FII CAPI SEC - CPTS11B	10.735,92	SIM	0,00%
FII GALERIA - EDGA11	62.783,05	SIM	0,00%
FII EXCELLEN - FEXC11	5.125,05	SIM	0,00%
FII GGRCOVEP - GGRC11	10.363,80	SIM	0,00%
FII HEDGEBS - HGBS11	10.799,64	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGCR11	10.868,85	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGCR13	355.791,15	SIM	0,00%
FII CSHG LOG - HGLG11	12.781,30	SIM	0,00%
FII HG REAL - HGRE11	11.088,00	SIM	0,00%
FII CSHG URB - HGRU11	11.785,84	SIM	0,00%
FII CSHG URB - HGRU14	2.055.155,85	SIM	0,00%
FII HSI MALL - HSML11	1.917.235,20	SIM	0,00%
FII HSI MALL - HSML13	656.774,40	SIM	0,00%
FII HSI MALL - HSML15	3.717.550,40	SIM	0,00%
FII HOTEL MX - HTMX11	5.827,38	SIM	0,00%
FII IRIDIUM - IRDM11	11.076,00	SIM	0,00%
FII JS REAL - JSRE11	11.297,60	SIM	0,00%
FII JS REAL - JSRE12	526,83	SIM	0,00%
FII KINEA RI - KNCR11	83.965,50	SIM	0,00%
FII KINEA IP - KNIP11	86.583,00	SIM	0,00%
FII KINEA - KNRI11	11.494,44	SIM	0,00%
FII VBI LOG - LVBI11	12.069,00	SIM	0,00%
FII MALLS BP - MALL11	2.184.239,10	SIM	0,00%
FII PATRIA - PATC11	13.438,50	SIM	0,00%
FII PATRIA - PATC13	17.629,00	SIM	0,00%
FII RBR PROP - RBRP14	6.429.873,10	SIM	0,00%
FII RBRHGRAD - RBRR11	75.824,10	SIM	0,00%
FII RIOB VA CI - RBVA11	11.999,00	SIM	0,00%
FII RIOB RC - RCRB11	15.120,56	SIM	0,00%
FII RIONEGRO - RNGO11	91.745,16	SIM	0,00%
FII SDI LOG - SDIL11	12.450,00	SIM	0,00%
FII TBOFFICE - TBOF11	148.948,80	SIM	0,00%
FII TRX LOG - TRXL11	4.962,24	SIM	0,00%
FII VALREIII - VGIR11	11.923,66	SIM	0,00%
FII VINCILOG - VILG11	6.591.754,00	SIM	0,00%
FII VINC COR - VINO11	21.582.027,32	SIM	0,00%
FII VINCI SC - VISC11	28.120.492,40	SIM	0,00%
FII VINCI SC - VISC14	2.235.200,00	SIM	0,00%
FII OLIMPIA - VLOL11	110.432,00	SIM	0,00%

FII FATOR VE - VRTA11	11.440,00	SIM	0,00%
FII XP INDL - XPIN11	15.660,00	SIM	0,00%
FII XP LOG - XPLG11	578.737,50	SIM	0,00%
FII XP MALLS - XPML11	1.726.063,00	SIM	0,00%
CRI_19H0235501_DU2	5.009.351,01	SIM	0,00%
CRI_19I0739560	3.008.900,67	SIM	0,00%
CRI_ 19L0928585	7.502.226,03	SIM	0,00%
CRI_ 19L0928585	6.525.888,85	SIM	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

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

Não possui informação apresentada.

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

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

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

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

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

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A publicação de informações é mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como, conforme o caso, na página na rede mundial de computadores do Administrador.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do atrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
34.602,62	0,03%	0,03%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	39
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/04/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superindentente	Country Head da Santander Securities Services

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	46,00	136.860,29	15,58%	12,29%	3,29%
Acima de 5% até 10%	3,00	171.668,20	19,54%	0,00%	19,54%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	192.195,00	21,88%	0,00%	21,88%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	1,00	377.879,00	43,01%	0,00%	43,01%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

www.brltrust.com.br

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

Imprimir

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	31.547.855/0001-60
Data de Funcionamento:	04/09/2019	**Público Alvo:**	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRVIFICTF009	**Quantidade de cotas emitidas:**	302.530,13
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	**Telefones:**	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	**E-mail:**	INFOLEGAL@BRLTRUST.COM.BR
Competência:	03/2019	**Data de Encerramento do Trimestre:**	30/09/2019
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	**Informações por tipo de ativo**
1.1	**Direitos reais sobre bens imóveis**
1.1.1	**Terrenos**
	Não possui informação apresentada.
1.1.2	**Imóveis**
1.1.2.1	**Imóveis para renda acabados**
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.2	**Imóveis para renda em construção**
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.3	**Imóveis para Venda Acabados**
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.4	**Imóveis para Venda em Construção**
	Não possui informação apresentada.
1.1.3	**Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis**
	Não possui informação apresentada.
1.2	**Ativos financeiros**
1.2.1	**Fundos de Investimento Imobiliário - FII**

	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R$)
	FII BB PRGII	14.410.722/0001-29	3.329,00	502.612,42
	FII BC FUND	08.924.783/0001-01	3.878,00	352.122,40
	FII G TOWERS	23.740.527/0001-58	1.929,00	201.773,40
	FII HSI MALL	32.892.018/0001-31	3.884,00	398.498,40
	FII KINEA RI	16.706.958/0001-32	7.516,00	788.278,08
	FII KINEA IP	24.960.430/0001-13	3.445,00	400.446,80
	FII KINEA	12.005.956/0001-65	821,00	131.524,20
	FII MALLS BP	26.499.833/0001-32	1.932,00	203.806,68
	FII RBRHGRAD	29.467.977/0001-03	3.380,00	349.796,20
	FII RIONEGRO	15.006.286/0001-90	897,00	75.258,30
	FII SANT AGE	01.691.584/0001-14	1.541,00	200.098,85
	FII TB OFFICE	17.365.105/0001-47	1.456,00	130.312,00
	FII VINCILOG	24.853.044/0001-22	17.600,00	2.120.800,00
	FII VINCILOG	24.853.044/0001-22	14.564,00	0,00
	FII VINCI SC	17.554.274/0001-25	201.292,00	24.930.014,20
	FII OLIMPIA	15.296.696/0001-12	952,00	99.293,60
	FII XP LOG	26.502.794/0001-85	9.901,00	1.052.476,30

1.2.2 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Não possui informação apresentada.

1.2.3 Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Não possui informação apresentada.

1.2.4 Letra Imobiliária Garantida (LIG)

Não possui informação apresentada.

1.2.5 Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)

Não possui informação apresentada.

1.2.6 Ações

Não possui informação apresentada.

1.2.7 Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII

Não possui informação apresentada.

1.2.8 Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII

Não possui informação apresentada.

1.2.9 Fundo de Investimento em Ações (FIA)

Não possui informação apresentada.

1.2.10 Fundo de Investimento em Participações (FIP)

Não possui informação apresentada.

1.2.11 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)

Não possui informação apresentada.

1.2.12 Outras cotas de Fundos de Investimento

Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R$)
ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	2.591,49	121.862,31

1.2.13 Outros Ativos Financeiros

Não possui informação apresentada.

1.3 Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez

Informações do Ativo	Valor (R$)
Disponibilidades	78.097,10
Títulos Públicos	
Títulos Privados	
Fundos de Renda Fixa	121.862,31

2. Aquisições e Alienações

2.1 Terrenos

2.1.1 Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes) | **% do Terreno em relação ao total investido** | **% do Terreno em relação ao PL**

Não possui informação apresentada.

2.1.2 Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes) | **% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação** | **% do Terreno em relação ao PL**

Não possui informação apresentada.

2.2 Imóveis

2.2.1 Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes) | **% do Imóvel em relação ao total investido** | **Categoria (Renda ou Venda)**

Não possui informação apresentada.

2.2.2 Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes) | **% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação** | **% do Imóvel em relação ao PL**

Não possui informação apresentada.

3. Outras Informações

3.1 Rentabilidade Garantida

3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade[3]	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Não possui informação apresentada.			

3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia
	Não possui informação apresentada.

	Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro	Valor(R$)	
		Contábil	Financeiro[4]
A	**Ativos Imobiliários**		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	**0**	**0**
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	**0**	**0**
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	1.859.543,9	
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**1.859.543,9**	**0**
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	**1.859.543,9**	**0**
B	**Recursos mantidos para as necessidades de liquidez**		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	17.314,73	17.314,73
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-2.099,06	-2.099,06
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**15.215,67**	**15.215,67**
C	**Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos**	**0**	**0**
D	**Outras receitas/despesas**		
	(-) Taxa de administração	-12.041,34	
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-1.850	
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-375.684,3	
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		
	(+/-) Outras receitas/despesas	-40	
	Total de outras receitas/despesas	**-389.615,64**	**0**
E = A + B	**Resultado contábil/financeiro trimestral líquido**	**1.485.143,93**	**15.215,67**

+ C + D			

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R$)
F = ∑E	**Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente**	**15.215,67**
G = 0,95 x F	**95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)**	**14.454,8865**
H	Não possui informação apresentada.	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro[5] / resultado financeiro que excede o mínimo de 95%[7].	
J = G - ∑H + I	**Rendimentos declarados**	**14.454,8865**
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	0
L = J - K	**Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre**	**14.454,8865**
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	95,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

Imprimir

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	31.547.855/0001-60
Data de Funcionamento:	04/09/2019	**Público Alvo:**	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRVIFICTF009	**Quantidade de cotas emitidas:**	878.602,49
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	**Telefones:**	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	**E-mail:**	FII@BRLTRUST.COM.BR
Competência:	04/2019	**Data de Encerramento do Trimestre:**	31/12/2019
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	**Informações por tipo de ativo**
1.1	**Direitos reais sobre bens imóveis**
1.1.1	**Terrenos**
	Não possui informação apresentada.
1.1.2	**Imóveis**
1.1.2.1	**Imóveis para renda acabados**
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.2	**Imóveis para renda em construção**
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.3	**Imóveis para Venda Acabados**
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.4	**Imóveis para Venda em Construção**
	Não possui informação apresentada.
1.1.3	**Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis**
	Não possui informação apresentada.
1.2	**Ativos financeiros**
1.2.1	**Fundos de Investimento Imobiliário - FII**

	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R$)
	FII TORRE AL	07..12.2.7/25/0-00	92,00	188.462,00
	FII ALIANZA	28..73.7.7/71/0-00	92,00	13.329,88
	FII BEES CRI	22..21.9.3/35/0-00	43,00	5.391,34
	FII BRESCO	20..74.8.5/15/0-00	14.883,00	2.225.008,50
	FII BC FUND	08..92.4.7/83/0-00	47.079,00	5.541.198,30
	FII BC FUND	08..92.4.7/83/0-00	676,00	79.565,20
	FII BTG CRI	29..78.7.9/28/0-00	100,00	10.495,00
	FII CAPI SEC	18..97.9.8/95/0-00	93,00	10.735,92
	FII GALERIA	15..33.3.3/06/0-00	1.055,00	62.783,05
	FII EXCELLEN	09..55.2.8/12/0-00	45,00	5.125,05
	FII GGRCOVEP	26..61.4.2/91/0-00	69,00	10.363,80
	FII HEDGEBS	08..43.1.7/47/0-00	36,00	10.799,64
	FII CSHG CRI	11..16.0.5/21/0-00	83,00	10.868,85
	FII CSHG CRI	11..16.0.5/21/0-00	2.717,00	355.791,15
	FII CSHG LOG	11..72.8.6/88/0-00	62,00	12.781,30
	FII HG REAL	09..07.2.0/17/0-00	56,00	11.088,00
	FII CSHG URB	29..64.1.2/26/0-00	88,00	11.785,84
	FII CSHG URB	29..64.1.2/26/0-00	15.345,00	2.055.155,85
	FII HSI MALL	32..89.2.0/18/0-00	15.168,00	1.917.235,20
	FII HSI MALL	32..89.2.0/18/0-00	5.196,00	656.774,40
	FII HSI MALL	32..89.2.0/18/0-00	29.411,00	3.717.550,40
	FII HOTEL MX	08..70.6.0/65/0-00	31,00	5.827,38
	FII IRIDIUM	28..83.0.3/25/0-00	78,00	11.076,00
	FII JS REAL	13..37.1.1/32/0-00	92,00	11.297,60
	FII JS REAL	13..37.1.1/32/0-00	46,00	526,83
	FII KINEA RI	16..70.6.9/58/0-00	794,00	83.965,50
	FII KINEA IP	24..96.0.4/30/0-00	735,00	86.583,00
	FII KINEA	12..00.5.9/56/0-00	58,00	11.494,44
	FII VBI LOG	30..62.9.6/03/0-00	90,00	12.069,00
	FII MALLS BP	26..49.9.8/33/0-00	17.349,00	2.184.239,10
	FII PATRIA	30..04.8.6/51/0-00	93,00	13.438,50
	FII PATRIA	30..04.8.6/51/0-00	122,00	17.629,00
	FII RBR PROP	21..40.8.0/63/0-00	66.493,00	6.429.873,10
	FII RBRHGRAD	29..46.7.9/77/0-00	690,00	75.824,10
	FII RIOB VA CI	15..57.6.9/07/0-00	71,00	11.999,00
	FII RIOB RC	03..68.3.0/56/0-00	56,00	15.120,56
	FII RIONEGRO	15..00.6.2/86/0-00	897,00	91.745,16
	FII SDI LOG	16..67.1.4/12/0-00	83,00	12.450,00
	FII TBOFFICE	17..36.5.1/05/0-00	1.456,00	148.948,80
	FII TRX LOG	11..83.9.5/93/0-00	48,00	4.962,24
	FII VALREIII	29..85.2.7/32/0-00	98,00	11.923,66
	FII VINCILOG	24..85.3.0/44/0-00	43.654,00	6.591.754,00
	FII VINC COR	12..51.6.1/85/0-00	299.917,00	21.582.027,32
	FII VINCI SC	17..55.4.2/74/0-00	201.292,00	28.120.492,40
	FII VINCI SC	17..55.4.2/74/0-00	16.000,00	2.235.200,00
	FII OLIMPIA	15..29.6.6/96/0-00	952,00	110.432,00
	FII FATOR VE	11..66.4.2/01/0-00	80,00	11.440,00
	FII XP INDL	28..51.6.3/25/0-00	87,00	15.660,00
	FII XP LOG	26..50.2.7/94/0-00	3.795,00	578.737,50
	FII XP MALLS	28..75.7.5/46/0-00	12.599,00	1.726.063,00

1.2.2 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor (R$)
True Securitizadora S.A. CRI_19H0235501	12.130.744/0001-00	1ª Emissão	214ª Série	5.143,00	5.009.351,01
Isec Securitizadora S.A. CRI_19I0739560	08.769.451/0001-08	1ª Emissão	214ª Série	3.060,00	3.008.900,67
Isec Securitizadora S.A. CRI_ 19L0928585	08.769.451/0001-09	1ª Emissão	214ª Série	7.500,00	7.502.226,03

1.2.3 Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Não possui informação apresentada.

1.2.4 Letra Imobiliária Garantida (LIG)

Não possui informação apresentada.

1.2.5 Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)

Não possui informação apresentada.

1.2.6 Ações

Não possui informação apresentada.

1.2.7 Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII

Não possui informação apresentada.

1.2.8 Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII

	Não possui informação apresentada.
1.2.9	**Fundo de Investimento em Ações (FIA)**
	Não possui informação apresentada.
1.2.10	**Fundo de Investimento em Participações (FIP)**
	Não possui informação apresentada.
1.2.11	**Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)**
	Não possui informação apresentada.
1.2.12	**Outras cotas de Fundos de Investimento**

Fundo	**CNPJ**	**Quantidade**	**Valor (R$)**
ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	137.026,52	6.525.888,85

1.2.13	**Outros Ativos Financeiros**
	Não possui informação apresentada.
1.3	**Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez**

Informações do Ativo	**Valor (R$)**
Disponibilidades	1.866,66
Títulos Públicos	
Títulos Privados	
Fundos de Renda Fixa	6.525.888,85

2. Aquisições e Alienações

2.1 Terrenos

2.1.1	**Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)**	**% do Terreno em relação ao total investido**	**% do Terreno em relação ao PL**
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	**Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)**	**% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação**	**% do Terreno em relação ao PL**
	Não possui informação apresentada.		

2.2 Imóveis

2.2.1	**Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)**	**% do Imóvel em relação ao total investido**	**Categoria (Renda ou Venda)**
	Não possui informação apresentada.		
2.2.2	**Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)**	**% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação**	**% do Imóvel em relação ao PL**
	Não possui informação apresentada.		

3. Outras Informações

3.1 Rentabilidade Garantida

3.1.1	**Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade[3]**	**% garantido relativo**	**Garantidor**	**Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)**
	Não possui informação apresentada.			
3.1.2	**Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia**			
	Não possui informação apresentada.			

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		**Valor(R$)**	
		Contábil	**Financeiro[4]**
A	**Ativos Imobiliários**		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	**0**	**0**
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	**0**	**0**

	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	10.764.267,37	633.654,78
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-0,06	
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		564.990,76
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**10.764.267,31**	**1.198.645,54**
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	**10.764.267,31**	**1.198.645,54**
B	**Recursos mantidos para as necessidades de liquidez**		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	63.269,89	63.269,89
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**63.269,89**	**63.269,89**
C	**Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos**	**0**	**0**
D	**Outras receitas/despesas**		
	(-) Taxa de administração	-79.218,78	-56.494,85
	(-) Taxa de desempenho (performance)	-142.098,22	
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-7.518,96	-5.567,12
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-18.852,43	-18.852,43
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-77	-77
	(+/-) Outras receitas/despesas	-722,73	-713,9
	Total de outras receitas/despesas	**-248.488,12**	**-81.705,3**
E = A + B + C + D	**Resultado contábil/financeiro trimestral líquido**	**10.579.049,08**	**1.180.210,13**

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		**Valor(R$)**
F = ∑E	**Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente**	**1.199.225,08**
G = 0,95 x F	**95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)**	**1.139.263,826**
H	Não possui informação apresentada.	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro[5] / resultado financeiro que excede o mínimo de 95%[7].	46.119,41
J = G - ∑H + I	**Rendimentos declarados**	**1.185.383,236**
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-1.185.383,24
L = J - K	**Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre**	**-0,004**
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	98,8458%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.

4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

ANEXO IX

Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	31.547.855/0001-60
Data de Funcionamento:	04/09/2019	**Público Alvo:**	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRVIFICTF009	**Quantidade de cotas emitidas:**	878.602,49
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR-ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP-01451011	**Telefones:**	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	**E-mail:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2019		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.	13..83.8.0/15/0-00	Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, Rio de Janeiro	(11) 3572-3700
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13..48.6.7/93/0-00	Rua, Iguatemi, 151, 19° Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11)3133-0350
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61..56.2.1/12/0-00	Torre Torino, Av. Francisco Matarazzo, 1400 - Água Branca, São Paulo	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13..48.6.7/93/0-00	Rua, Iguatemi, 151, 19° Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11)3133-0350
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[4]:**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
	VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA	11..07.7.5/76/0-00	Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, Rio de Janeiro	(11) 3572-3700

2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
	FII TORRE AL - ALMI11	Benefícios futuros	129.952,11	Capital

FII ALIANZA - ALZR11	Benefícios futuros	10.383,12	Capital
FII BB PROG - BBPO11	Benefícios futuros	499.744,42	Capital
FII BEES CRI - BCRI11	Benefícios futuros	5.175,05	Capital
FII BRESCO - BRCO11	Benefícios futuros	1.682.116,27	Capital
FII BC FUND - BRCR11	Benefícios futuros	4.585.955,89	Capital
FII BTG CRI - BTCR11	Benefícios futuros	10.055,00	Capital
FII CAPI SEC - CPTS11B	Benefícios futuros	9.960,20	Capital
FII GALERIA - EDGA11	Benefícios futuros	50.016,81	Capital
FII EXCELLEN - FEXC11	Benefícios futuros	5.073,75	Capital
FII GGRCOVEP - GGRC11	Benefícios futuros	10.085,73	Capital
FII INVEBES - GTWR11	Benefícios futuros	199.919,82	Capital
FII HEDGEBS - HGBS11	Benefícios futuros	9.732,60	Capital
FII CSHG CRI - HGCR11	Benefícios futuros	10.251,33	Capital
FII CSHG CRI - HGCR12	Benefícios futuros	17.706,90	Capital
FII CSHG LOG - HGLG11	Benefícios futuros	10.034,08	Capital
FII HG REAL - HGRE11	Benefícios futuros	9.112,32	Capital
FII CSHG URB - HGRU11	Benefícios futuros	10.087,44	Capital
FII CSHG URB - HGRU14	Benefícios futuros	1.699.919,10	Capital
FII HSI MALL - HSML11	Benefícios futuros	1.558.439,49	Capital
FII HSI MALL - HSML15	Benefícios futuros	2.999.922,00	Capital
FII HOTEL MX - HTMX11	Benefícios futuros	5.137,94	Capital
FII IRIDIUM - IRDM11	Benefícios futuros	9.265,62	Capital
FII JS REAL - JSRE11	Benefícios futuros	10.117,24	Capital
FII KINEA RI - KNCR11	Benefícios futuros	1.230.627,41	Capital
FII KINEA IP - KNIP11	Benefícios futuros	474.196,64	Capital
FII KINEA - KNRI11	Benefícios futuros	139.764,14	Capital
FII VBI LOG - LVBI11	Benefícios futuros	10.017,90	Capital
FII MALLS BP - MALL11	Benefícios futuros	1.851.562,69	Capital
FII PATRIA - PATC11	Benefícios futuros	10.260,69	Capital
FII RBR PROP - RBRP14	Benefícios futuros	5.814.812,85	Capital
FII RBRHGRAD - RBRR11	Benefícios futuros	349.970,98	Capital
FII RIOB VA CI - RBVA11	Benefícios futuros	9.997,51	Capital
FII RIOB RC - RCRB11	Benefícios futuros	10.213,84	Capital
FII RIONEGRO - RNGO11	Benefícios futuros	75.100,32	Capital
FII SANTAGL3S - SAAG11	Benefícios futuros	200.184,24	Capital
FII SDI LOG - SDIL11	Benefícios futuros	9.964,15	Capital
FII TBOFFICE - TBOF11	Benefícios futuros	129.909,87	Capital
FII TRX LOG - TRXL11	Benefícios futuros	5.004,96	Capital
FII VALREIII - VGIR11	Benefícios futuros	10.022,46	Capital
FII VINCILOG - VILG14	Benefícios futuros	1.275.390,00	Capital
FII VINC COR - VINO11	Benefícios futuros	19.325.812,60	Capital
FII OLIMPIA - VLOL11	Benefícios futuros	99.940,88	Capital
FII FATOR VE - VRTA11	Benefícios futuros	10.061,60	Capital
FII XP INDL - XPIN11	Benefícios futuros	10.025,88	Capital
FII XP LOG - XPLG12	Benefícios futuros	1.000.001,00	Capital
FII XP MALLS - XPML11	Benefícios futuros	499.780,60	Capital
FII XP MALLS - XPML13	Benefícios futuros	2,64	Capital
FII XP MALLS - XPML14	Benefícios futuros	112,46	Capital
FII XP MALLS - XPML15	Benefícios futuros	4.264.797,12	Capital
CRI_19H0235501_DU2	Benefícios futuros	5.000.528,35	Capital
CRI_19I0739560	Benefícios futuros	2.999.674,00	Capital
CRI_19L0928585	Benefícios futuros	7.500.000,00	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos").

4. Análise do administrador sobre:

4.1 Resultado do fundo no exercício findo

O resultado contábil no exercício findo foi de R$ 12.064.193,02

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo

A indústria de fundos de investimento imobiliários alcançou um alto crescimento no ano de 2019. O resultado positivo está ligado aos diferentes segmentos e estratégias que um FII pode possuir, dentre esses, destaca-se o segmento de Títulos e Valores Mobiliários. O sucesso vinculado ao ciclo da taxa de juros (Selic), que apresentou contínuas quedas, finalizando o período com o resultado de 4,5% ao ano, ocasionou em benefício ao setor com a queda nas taxas para financiamento imobiliário e com a migração de investidores que buscam alternativas à renda fixa. O resultado positivo dos FIIs ficou explícita no crescimento do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (Ifix). Com alta de 29,7%, chegou a passar, em alguns momentos, o Ibovespa, cesta com as principais ações negociadas na Bolsa.

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

De acordo com o Boletim Focus, emitido pelo BACEN em 27/12/2019, as expectativas para os próximos períodos é que o índice IPCA (índice de Preços ao Consumidor Amplo), medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), permaneça controlado em 2020, por conseguinte, tornando estável a Taxa Selic Meta. Com o cenário de juros baixos tornando-se uma característica da economia brasileira nos próximos anos, a tendência para o setor imobiliário é de boa movimentação e menos incertezas.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
FII TORRE AL - ALMI11	188.462,00	SIM	0,00%
FII ALIANZA - ALZR11	13.329,88	SIM	0,00%
FII BEES CRI - BCRI11	5.391,34	SIM	0,00%
FII BRESCO - BRCO11	2.225.008,50	SIM	0,00%
FII BC FUND - BRCR11	5.541.198,30	SIM	0,00%
FII BC FUND - BRCR13	79.565,20	SIM	0,00%
FII BTG CRI - BTCR11	10.495,00	SIM	0,00%
FII CAPI SEC - CPTS11B	10.735,92	SIM	0,00%
FII GALERIA - EDGA11	62.783,05	SIM	0,00%
FII EXCELLEN - FEXC11	5.125,05	SIM	0,00%
FII GGRCOVEP - GGRC11	10.363,80	SIM	0,00%
FII HEDGEBS - HGBS11	10.799,64	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGCR11	10.868,85	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGCR13	355.791,15	SIM	0,00%
FII CSHG LOG - HGLG11	12.781,30	SIM	0,00%
FII HG REAL - HGRE11	11.088,00	SIM	0,00%
FII CSHG URB - HGRU11	11.785,84	SIM	0,00%
FII CSHG URB - HGRU14	2.055.155,85	SIM	0,00%
FII HSI MALL - HSML11	1.917.235,20	SIM	0,00%
FII HSI MALL - HSML13	656.774,40	SIM	0,00%
FII HSI MALL - HSML15	3.717.550,40	SIM	0,00%
FII HOTEL MX - HTMX11	5.827,38	SIM	0,00%
FII IRIDIUM - IRDM11	11.076,00	SIM	0,00%
FII JS REAL - JSRE11	11.297,60	SIM	0,00%
FII JS REAL - JSRE12	526,83	SIM	0,00%
FII KINEA RI - KNCR11	83.965,50	SIM	0,00%
FII KINEA IP - KNIP11	86.583,00	SIM	0,00%
FII KINEA - KNRI11	11.494,44	SIM	0,00%
FII VBI LOG - LVBI11	12.069,00	SIM	0,00%
FII MALLS BP - MALL11	2.184.239,10	SIM	0,00%
FII PATRIA - PATC11	13.438,50	SIM	0,00%
FII PATRIA - PATC13	17.629,00	SIM	0,00%
FII RBR PROP - RBRP14	6.429.873,10	SIM	0,00%
FII RBRHGRAD - RBRR11	75.824,10	SIM	0,00%
FII RIOB VA CI - RBVA11	11.999,00	SIM	0,00%
FII RIOB RC - RCRB11	15.120,56	SIM	0,00%
FII RIONEGRO - RNGO11	91.745,16	SIM	0,00%
FII SDI LOG - SDIL11	12.450,00	SIM	0,00%
FII TBOFFICE - TBOF11	148.948,80	SIM	0,00%
FII TRX LOG - TRXL11	4.962,24	SIM	0,00%
FII VALREIII - VGIR11	11.923,66	SIM	0,00%
FII VINCILOG - VILG11	6.591.754,00	SIM	0,00%
FII VINC COR - VINO11	21.582.027,32	SIM	0,00%
FII VINCI SC - VISC11	28.120.492,40	SIM	0,00%
FII VINCI SC - VISC14	2.235.200,00	SIM	0,00%
FII OLIMPIA - VLOL11	110.432,00	SIM	0,00%

FII FATOR VE - VRTA11	11.440,00	SIM	0,00%
FII XP INDL - XPIN11	15.660,00	SIM	0,00%
FII XP LOG - XPLG11	578.737,50	SIM	0,00%
FII XP MALLS - XPML11	1.726.063,00	SIM	0,00%
CRI_19H0235501_DU2	5.009.351,01	SIM	0,00%
CRI_19I0739560	3.008.900,67	SIM	0,00%
CRI_ 19L0928585	7.502.226,03	SIM	0,00%
CRI_ 19L0928585	6.525.888,85	SIM	0,00%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

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

Não possui informação apresentada.

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

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

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

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

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

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A publicação de informações é mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como, conforme o caso, na página na rede mundial de computadores do Administrador.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do atrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
34.602,62	0,03%	0,03%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	39
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/04/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superindentente	Country Head da Santander Securities Services

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	46,00	136.860,29	15,58%	12,29%	3,29%
Acima de 5% até 10%	3,00	171.668,20	19,54%	0,00%	19,54%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	192.195,00	21,88%	0,00%	21,88%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	1,00	377.879,00	43,01%	0,00%	43,01%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

www.brltrust.com.br

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos

5.Riscos

Nota

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VINCI partners