

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.516.185/0001-70

administrado pela

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

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

Perfazendo o montante total de

564.000.015,00

(quinhentos e sessenta e quatro milhões e quinze reais)

Registro da Oferta na CVM nº CVM/SRE/RFI/2019/052

Código ISIN nº BRVINOCTF001

Código de Negociação na B3: BRVINOCTF001

Tipo ANBIMA: FI Renda Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Lajes Corporativas



O VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO ("Fundo"), administrado e representado pelo 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") sob o nº 13.486.793/0001-42

"Administrador" será considerado o(a) "gestor(a) investidor(a) ("Emissor") do BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no CNPJ nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no CNPJ nº 13.486.793/0001-42. **"Emissor"** será considerada a empresa em que incidirem as reservas ("Novas Cotas"), às quais pertencerão as distribuições públicas primárias das Novas Cotas, emitidas no valor total de R\$ 564.000.015,00 (quinhentos e sessenta e quatro milhões e quinze reais), a ser emitidas nos termos da Instrução CVM nº 400/03, de 29 de setembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução CVM nº 472/08, de 12 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos 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. ("XP INVESTIMENTOS"), ou "Coordenador Líder" e o BANCO J. SAFRÁ S.A. ("SAFRÁ"), e em conjunto com o Coordenador Líder e os "Coordenadores", com a participação de investidores institucionais autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro, condicionada para a emissão das Novas Cotas pelo emitente. Não obstante, a distribuição pública primária das Novas Cotas será realizada em nome do administrador da Oferta, estabelecendo, para esse efeito, estornos de colocação das Novas Cotas pelo administrador da Oferta, conforme definido neste Prospecto Definitivo. ("Instruções Coordenadoras" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instruções Participantes da Oferta"). Os investidores da Oferta, observados o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), a Oferta não contará com estornos de colocação das Novas Cotas no exterior.

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

Foi adotado o Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, sem realização de reserva, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos investidores institucionais, de demanda pelas Novas Cotas, com recebimento de ordens de investimento dos investidores institucionais, sob o regime de subscrição de cotização das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas de Lote Adicional"), e crédito do Administrador e do Emissor. A Oferta será realizada em nome do administrador da Oferta, observados o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), a Oferta não contará com estornos de colocação das Novas Cotas no exterior.

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 300 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e oitocentas e noventa e quatro reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



COORDENADOR



ADMINISTRADOR



A data deste Prospecto Definitivo é 19 de novembro de 2019

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	3
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	16
SUMÁRIO DA OFERTA.....	18
SUMÁRIO DO FUNDO	35
Forma de Constituição e Base Legal	35
<i>Expertise</i> e breve histórico do Gestor	35
Novas Tendências no Segmento de Escritórios	37
Histórico de Aquisições do Fundo	39
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	39
Histórico de Cotação das Cotas.....	40
Políticas do Fundo	40
Portfólio do Fundo	41
Taxa de Administração e Taxa de Performance.....	43
Tratamento Tributário	43
Principais Fatores de Risco do Fundo.....	46
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	48
INFORMAÇÕES ADICIONAIS	49
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS.....	52
Autorização	52
Fundo	52
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	52
Número da Emissão	53
Valor Total da Emissão	53
Quantidade de Novas Cotas.....	53
Cotas do Lote Adicional.....	53
Preço de Emissão	53
Taxa de Entrada e de Saída	53
Taxa de Administração.....	53
Taxa de Performance	54
Aplicação Mínima Inicial	54
Data de Emissão.....	55
Forma de Subscrição e Integralização.....	55
Distribuição, Negociação e Custódia.....	55
Colocação e Procedimento de Distribuição	55
Público Alvo da Oferta	55
Pessoas Vinculadas.....	56
Procedimento de Alocação	56
Plano de Distribuição	57
Oferta Institucional	58
Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	59
Oferta Não Institucional.....	60
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	62
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	63
Distribuição Parcial.....	63
Prazo de Colocação	64
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	64
Alocação e Liquidação Financeira	64
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	65
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	65
Formador de Mercado	66

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....	67
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	68
Regime de Colocação.....	68
Comissionamento	68
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição	69
Data de Liquidação.....	69
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	70
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	71
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER.....	71
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O SAFRA.....	71
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E	
O SAFRA	71
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER.....	71
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER	72
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O	
COORDENADOR LÍDER.....	72
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ADMINISTRADOR	72
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	73
FATORES DE RISCO	78
Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico.....	78
Fatores de Riscos Relacionados ao Fundo	82
Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas.....	94
ANEXOS	99
ANEXO I – Regulamento do Fundo	101
ANEXO II – AGC.....	145
ANEXO III – Ato do Administrador	153
ANEXO IV – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução	
CVM nº 400/03.....	161
ANEXO V – Declaração do Coordenador Líder, nos termos	
do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03.....	165
ANEXO VI – Laudo de Avaliação BM 336	169
ANEXO VII – Laudo de Avaliação BMA Corporate.....	237
ANEXO VIII – Estudo de Viabilidade	307

DEFINIÇÕES

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

“Administrador” e “Custodiante” 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, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.

“AGC” Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de agosto de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 14 de agosto de 2019, sob o nº 1.489.001, deliberou pela (I) exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo; (II) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte (i) de quotas representativas do capital social da Braquiária, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, a parcela remanescente de 34,3656367653840% do BM 336 que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou (ii) da participação imobiliária de 34,3656367653840% do BM 336 que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Braquiária ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição; e (III) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte de ações de emissão da Carbonara, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, o percentual de 70% (setenta por cento) do BMA Corporate; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Carbonara ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição.

“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, 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 Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, 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 Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Aplicação Mínima Inicial”	394 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 25.019,00 (vinte e cinco mil e dezenove reais).
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“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 Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas 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; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.

“Ativos Imobiliários”

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

“Ato do Administrador”

Ato do Administrador datado de 19 de agosto de 2019, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de agosto de 2019, sob o nº 1.489.296, por meio do qual foi deliberado e aprovado a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, nos termos do item 15.8. do Regulamento, o qual prevê que o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

“Austral”

AUSTRAL SEGURADORA S.A., sociedade seguradora inscrita no CNPJ sob o nº 11.521.976/0001-26, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon, CEP 22431-002, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e AUSTRAL RESSEGURADORA S.A., sociedade resseguradora inscrita no CNPJ sob o nº 11.536.561/0001-26, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon, CEP 22431-002, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

“Aviso ao Mercado”	Aviso ao mercado da Oferta, 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 Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BBS”	Imóvel localizado na Rua Jaceru, 151, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“BMA Corporate”	Empreendimento imobiliário denominado “BMA Corporate”, objeto da matrícula nº 64.444, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
“BMA Advogados”	BARBOSA, MÜSSNICH & ARAGÃO, sociedade de advogados com sede na Avenida Almirante Barroso, 52, 29º, 31º, 32º e 33º - parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.031-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.450.968/0001-10.
“BM 336”	Empreendimento imobiliário denominado “BM 336”, objeto da matrícula nº 97.093, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
“Braquiária”	BRAQUIÁRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.341.254/0001-40 e detentora de 34,3656367653840% do BM 336.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“CAGR”	Taxa de crescimento anual composta
“Captação Mínima”	A manutenção da Oferta esteve condicionada à subscrição e integralização de Novas Cotas representando no mínimo R\$ 260.051.000,50 (duzentos e sessenta milhões, cinquenta e um mil reais e cinquenta centavos).
“Capital Autorizado”	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“Carbonara”	CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10 e detentora de 70% (setenta por cento) do BMA Corporate.
“CEPAC”	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.
“CNPJ”	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 a partir de 23 de maio de 2019.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, conforme alterada.
“Comissionamento”	Remuneração devida aos Coordenadores pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 68 deste Prospecto Definitivo.
“Contrato de Distribuição”	“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado, em 02 de outubro de 2019 e aditado em 22 de outubro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e os Coordenadores.
“Contrato de Formador de Mercado”	“Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado”, celebrada entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Formador de Mercado.
“Contrato de Gestão”	“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do de Fundos de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
“Coordenador”	Qualquer um dos Coordenadores, quando referido individualmente e indistintamente.
“Coordenador Líder” ou “Investimentos”	“XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
“Coordenadores”	Coordenador Líder e Safra.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo.
“Cotas do Lote Adicional”	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 1.480.315 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil trezentas e quinze) Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que foram emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, uma vez emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação

pelos Coordenadores. As Cotas do Lote Adicional, emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

“Cotistas”

Os titulares das Cotas.

“CPF”

Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.

“CRI”

Certificados de recebíveis imobiliários.

“Critério de Colocação da Oferta Institucional”

Considerando que as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, não excederam o total de Novas Cotas, o Coordenador Líder não deu prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”

Tendo em vista que o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, foi superior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas, após o atendimento da Oferta Institucional, nem todos os Pedidos de Reserva não cancelados foram integralmente atendidos. Tendo em vista que o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o percentual destinado à Oferta Não Institucional após o Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, foi realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que realizaram Pedidos de Reserva, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”

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

“Despesas Extraordinárias”

Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras

de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

“Data de Liquidação”	Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Novas Cotas, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 67 deste Prospecto Definitivo.
“DDA”	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
“Distribuição Parcial”	Foi 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 seria afetada caso não houvesse a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que fosse atingida a Captação Mínima. Caso não fosse atingida a Captação Mínima, a Oferta seria cancelada.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
“Emissão”	A 4ª Emissão do Fundo.
“Escriturador”	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, instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VIII deste Prospecto Definitivo.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Formador de Mercado”	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada.
“Fundo”	Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário.
“Gestor” ou “Vinci Real Estate” “Fundo”	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75, 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 comerciais, em especial escritórios ou lajes corporativas.

“Instituições Consorciadas”

Ágora Corretora de Títulos E Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; Alfa Corretora e Valores Mobiliários S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 62.178.421/0001-64; Banco Andbank (Brasil) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, inscrita nos CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001-32; Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-45; CM Capital Markets CCTVM Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.685.483/0001-30; Easynvest - Título Corretora de Valores S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 28.048.783/0001-00; Fator S/A Corretora de Valores, inscrita no CNPJ sob o nº 63.062.749/0001-83; Genial Institucional CCTVM S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.652.684/0001-62; Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18; H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50; ICAP do Brasil CTVM Ltda.; inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 05.389.174/0001-01; Mirae Asset Wealth Management (Brazil) C.C.T.V.M. Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; Nova Futura C.T.V.M. Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 43.060.029/0001-71; Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225.0001/25; Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54; RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; Safra Corretora de Valores e Cambio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40; e Itau Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº

61.194.353/0001-64.

“Instituições Participantes da Oferta”	Os Coordenadores e as Instituições 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 494/11”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 505/11”	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 539/13”	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrumento de Constituição”	“Instrumento Particular de Constituição do Vinci Fundo de Investimento Imobiliário I”, datado de 02 de setembro de 2010 e registrado no dia 02 de setembro de 2010 no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o n.º 242093.
“Investidores da Oferta”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494/11.
“Investidores Institucionais”	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM (nesses casos, para pessoas físicas, aquelas que pretendam adquirir Novas Cotas em valor igual ou superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.
“Investidores Não Institucionais”	Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) durante o Período de Reserva, junto aos Coordenadores, observada a Aplicação Mínima Inicial, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
“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 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei do Inquilinato”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Novas Cotas”	8.881.890 (oito milhões, oitocentas e oitenta e uma mil oitocentas e noventa) Cotas objeto da Emissão.
“OF585”	Imóvel localizado na Rua Oscar Freire, 585, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“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 – Plano de Distribuição” na página 57 deste Prospecto Definitivo.
“Oferta Não Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Plano de Distribuição” na página 57 deste Prospecto Definitivo.
“Pedido de Reserva”	Pedido de reserva das Novas Cotas preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
“Período de Reserva”	Período iniciado em 10 de outubro de 2019 (inclusive) e encerrado quando em 14 de novembro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais puderam realizar seus Pedidos de Reserva.
“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.
“Pessoas Ligadas”	(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Pessoas Vinculadas”	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem

como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) 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, 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.

“PIB”

Produto Interno Bruto.

“Plano de Distribuição”

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 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 dos Coordenadores, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à**

Oferta e à Cotas – Plano de Distribuição” na página 57 deste Prospecto Definitivo.

“Preço de Emissão”	R\$ 63,50 (sessenta e três reais e cinquenta centavos) por Nova Cota.
“Procedimento de Alocação”	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, conforme o caso.
“Procedimento de Alocação da Oferta Institucional”	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem realização de reservas, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores Institucionais, da demanda pelas Novas Cotas com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pelo aumento da quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional.
“Prospecto Definitivo” “Prospecto”	ou Este Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário.
“Prospecto Definitivo”	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário.
“Real”, “reais” ou “R\$”	Moeda oficial corrente no Brasil.
“Regulamento”	O Regulamento do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário, vigente e consolidado, constante do Anexo I ao presente Prospecto Definitivo.
“Safra”	Banco J. Safra 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 Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº

03.017.677/0001-20.

“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.

“Valor Total da Emissão”

O valor total da emissão será de R\$ 564.000.015,00 (quinhentos e sessenta e quatro milhões e quinze reais) já acrescido em 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.

“Vita Corá”

Imóvel localizado na Rua Cerro Corá, 2175, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

“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\$ 11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos). Tal remuneração inclui a 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.

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	1,0% a.a.

“Taxa de Performance”

Taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor em virtude do desempenho do fundo, conforme descrita na Seção “Informações Relativas à Emissão, à oferta e às novas cotas”.

“TGB”

TGB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. – ME, sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 2º Andar, Leblon, CEP 22431-002, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 07.654.329/0001-15.

“Vinci Partners”

Vinci Partners Investimentos Ltda.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 78 deste Prospecto Definitivo.

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 e o Gestor atualmente dispõe.

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

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável ao setor logístico no Brasil;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 78 deste Prospecto Definitivo.

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 Definitivo.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo 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 Definitivo.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto Definitivo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores 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 e/ou do Gestor.

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

SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto Definitivo 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 Definitivo, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo, 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 Novas Cotas.

Fundo	Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Segmento ANBIMA	Lajes Corporativas.
Administrador e Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 3 deste Prospecto Definitivo.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., qualificada na seção “Definições” na página 9 deste Prospecto Definitivo.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 9 deste Prospecto Definitivo.
Auditor Independente	UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes , com endereço na Av. João Cabral de Mello Neto, 850, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ nº 42.170.852/0001-77.
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , qualificado na seção “Definições” na página 9 deste Prospecto Definitivo.
Objeto do Fundo	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto Definitivo), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Mais informações sobre o Objeto do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

Política de Investimento

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários. 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 estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros. **Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Sumário do Fundo – Políticas do Fundo”, na página 40 deste Prospecto Definitivo.**

Imóveis Atualmente Integrantes da Carteira do Fundo

Na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo é titular de direitos aquisitivos em relação: a fração ideal de 65,6343632346160% do BM 336, havido pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, lavrada em 14 de agosto de 2013, nas notas do 17º Tabelião da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às fls. 118, do livro 7253.

Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Sumário do Fundo – Portfolio do Fundo”, na página 41 deste Prospecto Definitivo.

Parâmetro de Rentabilidade

Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto Definitivo, na forma do Anexo VIII, a rentabilidade alvo das Cotas corresponde ao percentual de 7% (sete por cento) ao ano, sendo que referida rentabilidade alvo será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. 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. **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\$ 11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos). Tal remuneração inclui a 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:

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	1,0% a.a.

Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance”, na página 43 deste Prospecto Definitivo.

Taxas de Entrada e Saída

O Fundo não cobrará taxas de entrada e saída dos Cotistas.

Taxa de Performance

Taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor em virtude do desempenho do fundo, conforme descrita na Seção “Informações Relativas à Emissão, à oferta e às novas cotas”.

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 a seção “Sumário do Fundo – Políticas do Fundo”, na página 40 deste Prospecto Definitivo.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas 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. **Para mais informações acerca dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas”, na página 52 deste Prospecto Definitivo.**

Público Alvo do Fundo	As Novas Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores 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. Para mais informações acerca do público alvo da Oferta, veja o item “Público Alvo” da página 55 deste Prospecto Definitivo e a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Público Alvo” da página 55 deste Prospecto Definitivo.
Emissão de Cotas	Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. Mais informações sobre a Emissão de Cotas do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Definitivo.
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: http://www.vincipartners.com .
Assembleia Geral de Cotistas	<p>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 pelo Administrador, mediante correspondência encaminhada a cada Cotista. 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.</p> <p>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 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</p>

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

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, 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 I deste Prospecto Definitivo.

Autorização

Nos termos do item 15.8. do Regulamento, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador. Adicionalmente, os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da AGC, (I) a exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 4ª

(quarta) emissão de cotas do Fundo; (II) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte (i) de quotas representativas do capital social da Braquiária, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, a parcela remanescente de 34,3656367653840% do empreendimento imobiliário denominado “BM 336” que atualmente não é de titularidade do Fundo, objeto da matrícula nº 97.093, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; ou (ii) da participação imobiliária de 34,3656367653840% do empreendimento imobiliário denominado “BM 336” que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Braquiária ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição; e (III) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte de ações de emissão da **CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10 (“Carbonara”), de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, o percentual de 70% (setenta por cento) do empreendimento imobiliário denominado “BMA Corporate”, objeto da matrícula nº 64.444, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Carbonara ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição.

Número da Emissão	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas.
Valor Total da Emissão	O valor total da emissão será de R\$ 564.000.015,00 (quinhentos e sessenta e quatro milhões e quinze reais) já acrescido em 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.
Quantidade de Novas Cotas	Serão emitidas 8.881.890 (oito milhões, oitocentas e oitenta e uma mil oitocentas e noventa) Novas Cotas, quantidade já acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 1.480.315 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil trezentas e quinze) Novas Cotas, em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 1.480.315 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil trezentas e quinze) Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que foram emitidas pelo Fundo até a data de realização do

	<p>Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, uma vez emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. As Cotas do Lote Adicional emitidas passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p>
Preço de Emissão	<p>No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$ 63,50 (sessenta e três reais e cinquenta centavos) por Nova Cota.</p>
Aplicação Mínima Inicial	<p>No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 394 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 25.019,00 (vinte e cinco mil e dezenove reais).</p>
Data de Emissão	<p>Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.</p>
Forma de Subscrição e Integralização	<p>As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA ou através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, mediante integralização a ser realizada junto ao Escriturador, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição), na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes, pelo Preço de Emissão.</p>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados, caso captados em sua totalidade, (i) à aquisição de 100% das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do BM336 e à aquisição 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel BMA Corporate, conforme aprovado na AGC; (ii) caso haja saldo após as aquisições descritas no item (i), ao pré-pagamento integral da dívida existente na Carbonara e ao pré-pagamento parcial de obrigações assumidas pelo BM 336 para aquisição futura de imóveis; e (iii) caso haja saldo após os pré-pagamentos descritos no item (ii), à aplicação pelo Fundo, na aquisição de (a) 100% (cem por cento) do OF585; (b) 100% (cem por cento) de 49 (quarenta e nove) unidades autônomas do Vita Corá; e (c) 100% (cem por cento) do BBS.</p> <p>Para mais informações acerca da destinação dos recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 73 deste Prospecto Definitivo.</p>
Coordenadores	<p>XP Investimentos e Safra.</p>
Instituições Consorciadas	<p>Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.</p>
Instituições Participantes	<p>Os Coordenadores e as Instituições Consorciadas, em conjunto.</p>

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 dos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições 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 serão distribuídas, pelos Coordenadores, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494/11. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.
Investidores da Oferta	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM (nesses casos, para pessoas físicas, aquelas que pretendam adquirir Novas Cotas em valor igual ou superiores a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo, valores máximos.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto aos Coordenadores, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) 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 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 com

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, 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. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 95 deste Prospecto Definitivo.**

Foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), de forma que não foi permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que são considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, e as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva foram automaticamente canceladas. Esta vedação não se aplicou ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estão divulgados nos Prospectos.

Procedimento de Alocação

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 95 deste Prospecto Definitivo.**

Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Alocação” da página 56 deste Prospecto Definitivo.

**Procedimento de
Alocação da Oferta
Institucional**

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem realização de reservas, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores Institucionais, da demanda pelas Novas Cotas com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pelo aumento da quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 95 deste Prospecto Definitivo.

Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Alocação da Oferta Institucional” da página 57 deste Prospecto Definitivo.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 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 dos Coordenadores, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Plano de Distribuição” na página 57 deste Prospecto Definitivo.**

Pedido de Reserva

Pedido de reserva das Novas Cotas preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.

Período de Reserva

Período iniciado em 10 de outubro de 2019 (inclusive) e encerrado em 14 de novembro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais puderam realizar seus Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Na data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas apresentaram suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento.

Inicialmente, 2.220.472 (dois milhões, duzentas e vinte mil, quatrocentas e setenta e duas) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 30% (trinta por cento) do Valor Total da Emissão, foram, prioritariamente, destinadas à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pôde (a) aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão (considerando as Cotas do Lote Adicional emitidas, excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional, conforme item abaixo); ou (b) diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional em caso de (i) aumento da Oferta Não Institucional ou (ii) Distribuição Parcial, sendo neste último caso a diminuição realizada de forma proporcional ao valor colocado.

Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Institucional” na página 58 deste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, tenham excedido o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder pôde dar prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta de constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Institucional” na página 58 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Após o atendimento das intenções de investimento da Oferta Institucional, as Novas Cotas remanescentes que não foram colocadas na Oferta Institucional foram destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais pelos Coordenadores.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas preencheram e apresentaram aos Coordenadores suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

Após o atendimento das intenções de investimento da Oferta Institucional, as Novas Cotas remanescentes que não foram colocadas na Oferta Institucional foram destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais pelos Coordenadores.

Observada a regra sobre o percentual mínimo da Oferta Institucional descrito na página 58 do Prospecto Definitivo, após o atendimento da Oferta Institucional, foram destinadas 6.643.288 (seis milhões, seiscentas e quarenta e três mil duzentas e oitenta e oito) Novas Cotas à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, puderam (a) aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão (considerando as Cotas do Lote Adicional emitidas, excetuado o valor destinado à Oferta Institucional, conforme item acima); ou (b) diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional em caso de (i) aumento da Oferta Institucional, observado que para isso, todos os Pedidos de Reserva colocados por Investidores Não Institucionais deverão ter sido atendidos ou (ii) Distribuição Parcial, sendo neste caso a diminuição realizada de forma proporcional ao valor colocado.

Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Não Institucional” na página 60 deste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Considerando que o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, não foi inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas, após o atendimento da Oferta Institucional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados não foram integralmente atendidos. Considerando que o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, após o Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, foi realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tenham realizado os Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, puderam manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, observados os montantes mínimos inicialmente destinados à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional.

Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Não Institucional” na página 60 deste Prospecto Definitivo.

**Disposições Comuns
à Oferta Não
Institucional
e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser passíveis de negociação na B3, conforme o caso. As Novas Cotas também poderão ser entregues mediante anotação pelo escriturador do Fundo após divulgado o 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 Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Distribuição Parcial

Foi 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 seria afetada caso não houvesse a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que fosse atingida a Captação Mínima. **Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 63 deste Prospecto Definitivo.**

Prazo 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.

Data de Liquidação

Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Novas Cotas, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 67 deste Prospecto Definitivo.

**Fundo de Liquidez e
Estabilização do Preço das
Cotas**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto Definitivo.

**Alocação e Liquidação
Financeira**

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, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que os Coordenadores liquidarão de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os Coordenadores e as Instituições Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Na Data de Liquidação, os Coordenadores informarão ao Escriturador o montante de ordens recebidas que tiverem optado pela integralização através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, e o Escriturador operará referida integralização e reportará sua conclusão aos Coordenadores.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, aos Coordenadores, estes verificaram que: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso

de demanda; diante disto, os Coordenadores definiram que haveria liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver os recursos aos Investidores da Oferta 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, 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 da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. **Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial” página 63 deste Prospecto Definitivo.**

Distribuição, Negociação e Custódia

Exceto as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo, as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

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

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3, inclusive as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo.

Fatores de Risco

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o

Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 78 A 97 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, 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 Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas 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. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

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) os Coordenadores 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 da

Oferta 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 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua 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 efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador com quem tenha realizado seu pedido (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelos Coordenadores sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi 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 Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 os Coordenadores e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

- Estudo de Viabilidade** O Estudo de Viabilidade foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo VIII a este Prospecto Definitivo.
- Informações Adicionais** Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 49 deste Prospecto Definitivo.
- O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 19 de agosto de 2019. A Oferta foi registrada na CVM em 06 de novembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/052, 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.

SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

As características gerais do Fundo, como as características das Cotas, sua forma de constituição e funcionamento, sua política de investimento, obrigações do Administrador e do Gestor, taxas, despesas e encargos aplicáveis, tratamento tributário, dentre outras, podem ser encontradas no Regulamento, constante do Anexo I a este Prospecto Definitivo.

Forma de Constituição e Base Legal

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado. O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de Imóveis e direitos reais sobre os Imóveis, diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento. O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como “FII Renda Gestão Ativa”, do segmento de atuação “Lajes Corporativas”.

Os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de setembro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de setembro de 2019, sob o nº 1.492.057, a alteração da denominação do Fundo de “Vinci Corporate Fundo de Investimento Imobiliário” para “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”. A versão vigente do Regulamento, foi alterada e consolidada pela última vez nos termos do Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 17 de outubro de 2019.

Expertise e breve histórico do Gestor

A Vinci é uma gestora independente de investimentos com R\$ 28 bilhões de ativos sob gestão e que atua nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria**. A Vinci possui 215 fundos/veículos sob sua gestão e 29 sócios.

A área de *Real Estate* possui 9 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\$ 1,8 bi de ativos sob gestão divididos em 4 segmentos principais:

- O segmento de *shoppings* conta com aproximadamente R\$ 1,4 bi sob gestão sendo o principal veículo o fundo Vinci Shopping Centers FII (VISC11);
- O segmento de logística representa aproximadamente R\$ 265 milhões e o principal veículo é o Vinci Logística FII (VILG11);
- O segmento de Office já conta com aproximadamente R\$ 136 milhões sob gestão e o principal veículo é o Vinci Offices FII (VINO11);

- O último segmento representa investimentos financeiros no segmento imobiliário e representam R\$ 30 milhões sob gestão. O principal veículo é o Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11).



Diferenciais da Gestão da Vinci:

- Time liderado por gestor com mais de 25 anos atuando no mercado de *Real Estate*, tendo vivido diferentes ciclos de mercado e atuando em diferentes segmentos.
- A Vinci Real Estate conta com mais de R\$ 2,4 bilhões em ativos sob gestão e mais de 90 mil investidores pessoas física e pessoas jurídicas.
- 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.
- A Vinci Real Estate oferece uma plataforma de relação com investidores (“RI”), incluindo relatórios mensais, trimestrais, *calls* de resultados, entre outros.

Estratégia

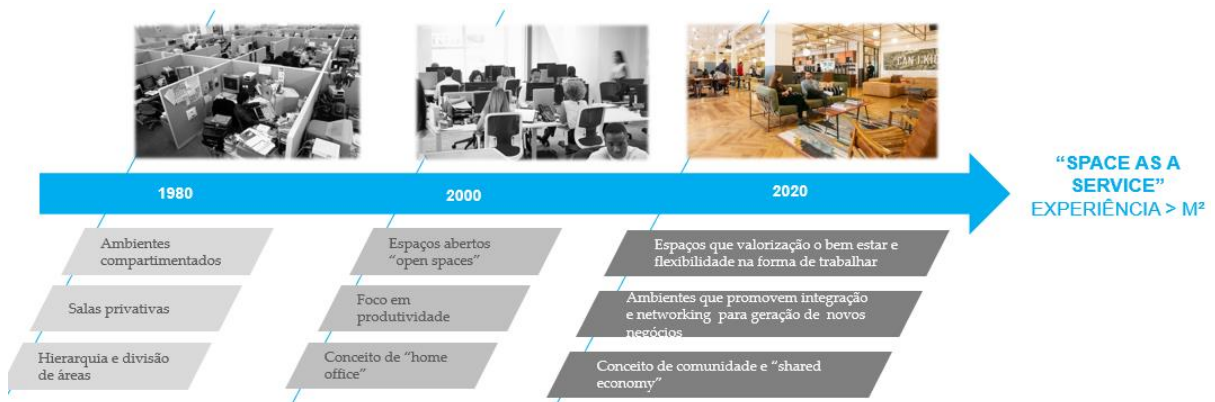
O Fundo possui uma estratégia ampla de investimento no segmento de lajes corporativas. Apesar de possuir uma estratégia ampla, o Fundo deverá investir, preferencialmente, em ativos performados, majoritariamente locados e classificados como padrão classe A.

A estratégia do Fundo possui 6 (seis) pilares que, na visão do Gestor, são vertentes de geração de valor para os imóveis e norteiam a alocação do capital. Os imóveis que compõem a carteira do Fundo deverão, preferencialmente, se enquadrar em pelo menos um dos pilares listados abaixo:

- 1) **Localização em grandes centros:** imóveis localizados nos grandes centros comerciais e regiões consolidadas, em especial do Rio de Janeiro e São Paulo.
- 2) **Projetos diferenciados e de porte médio “Boutique Office”:** edifícios de porte médio (em princípio com área locável de até 10 mil m²) e que se destaquem por uma arquitetura ou design diferenciado.
- 3) **Novas tendências de escritório (*co-working, space as a service*):** Nos últimos anos, a formas como trabalhamos e conseqüentemente os escritórios foram sendo reinventados. Cada vez mais, empresas e pessoas buscam ambientes de trabalho mais convidativos e colaborativos. Os imóveis por sua vez precisam ser repensados para atender essas novas demandas que privilegiam áreas de desconpressão, áreas externas e ambientes integrados. Além disso, uma série de empresas cresceram sob a premissa de ofertar não apenas o espaço mas um serviço que atenda essas necessidades. O Fundo irá buscar ativos que se enquadrem nessas características ou que tenham locatários focados para atuar do que chamamos de “*space as a service*”)
- 4) **Locatários de primeira linha:** imóveis locados por inquilinos relevantes em suas indústrias de atuação, que possuam bom risco de crédito e / ou que tenham realizado investimentos relevantes de CAPEX para adaptações dos espaços ocupados.
- 5) **Projetos Sustentáveis (certificação):** Edifícios que tenham sido projetados para diminuir os impactos ambientais e, preferencialmente, possuam certificação como, por exemplo, o selo LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) criado pelo *United States Green Building Council* (USGBC).
- 6) **Foco em renda com potencial apreciação de preço:** O Fundo tem como foco a geração de renda e por tanto irá focar em ativos que estejam prontos e majoritariamente locados. No entanto, considerando o momento atual de mercado, podemos observar alguns imóveis com preços de locação abaixo dos preços já praticados em suas regiões. Esses descolamentos de preço são frutos de descontos e carências concedidos durante o período de crise e representam uma oportunidade de apreciação do preço de aluguel nas datas das revisionais dos contratos de locação.

Novas Tendências no Segmento de Escritórios

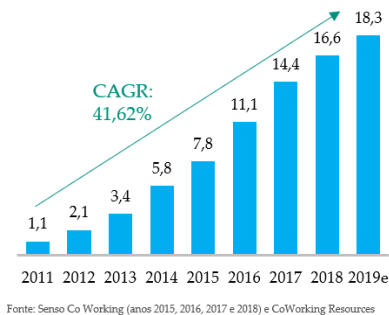
Ao longo da última década, o mercado de escritórios passou por uma revolução: durante a década de 80 e 90 os escritórios se caracterizavam por ambientes compartimentados e salas privativas que representavam a hierarquia e divisão de áreas. Com o passar dos anos, os escritórios foram se modernizando, os espaços passaram a ser mais abertos, até chegar ao conceito atual que foca no compartilhamento de espaços, ambientes que promovem o networking e valorizam o bem-estar.



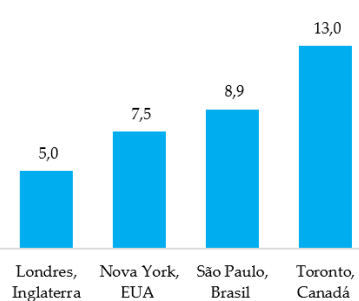
Fonte: Fundo

O número de espaços de CoWorking no mundo saiu de 1.1 milhões em 2011 para mais de 18 milhões, um crescimento médio de 41,62% ao ano no período. Dentro do mercado nacional, São Paulo é a cidade que concentra o maior número de espaços de trabalho tipo 'coworking', cerca de 23% do total de unidades no Brasil. São Paulo é a cidade do Brasil com maior concentração de espaços de trabalho do tipo "Coworking" e apresentou um crescimento maior que o de Toronto no Canadá em relação ao número de dias entre a abertura de novas unidades.

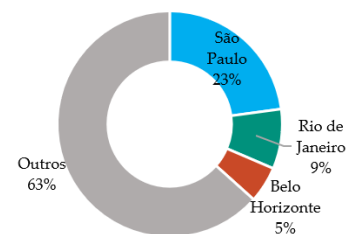
Unidades de Coworking no mundo
41% de crescimento anual nos últimos anos



Número de dias entre abertura de novos espaços de Coworking

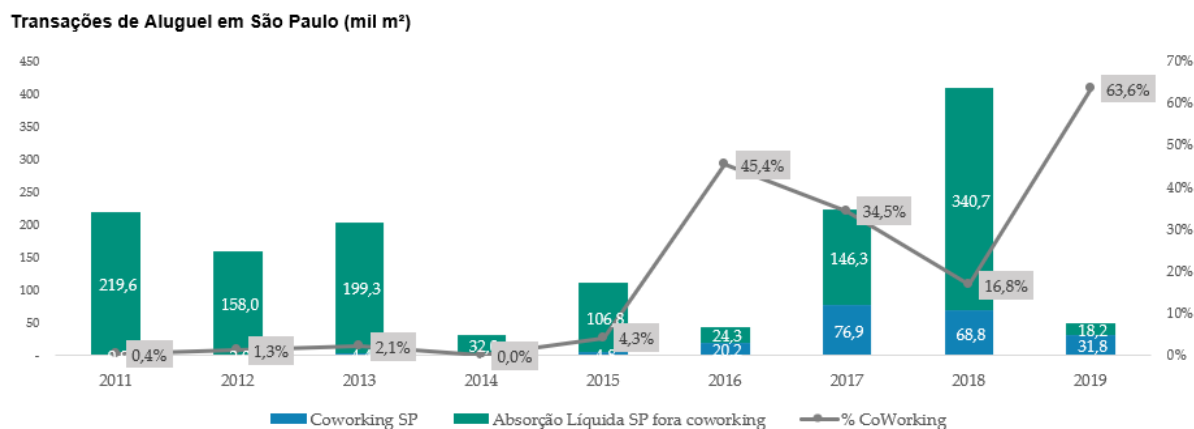


Número de espaços de Coworking no Brasil



Fonte: CoWorking resources

O número de novas transações de aluguel envolvendo espaços de coworkings representou cerca de 40,1% da absorção líquida do mercado de São Paulo entre 2016 e julho de 2019. De janeiro a julho de 2019, tais transações já superaram 31.800m², o equivalente a mais de 63,6% da absorção líquida total de São Paulo. Atualmente as transações de coworking representam cerca de 63% do volume total em m² de todas as transações realizadas no mercado de escritórios na cidade de São Paulo.



Fonte: Cushman BI – Transações Coworking SP e Absorção Líquida SP

Histórico de Aquisições do Fundo

Aquisição de Fração do BM 336. Em 13/09/2013, o Fundo adquiriu participação de 65,6343632346160% do BM 336, que representou para o Fundo o investimento de aproximadamente R\$ 65,63 milhões, em parcelas mensais, sendo a última parcela devida em agosto de 2025, corrigidas pela TR e acrescidas de juros de 9,2% (nove inteiros e dois décimos por cento) ao ano.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/08/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/08/2019)	Valor Patrimonial das Cotas (31/08/2019)
1.060.836	67.490.946,02	63,620252760

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	4.094.489	5.155.325	327.490.997,52	63,52
2	7.401.575	8.462.411	537.490.958,52	63,52
3	8.881.890	9.942.726	631.490.961,02	63,51

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de agosto de 2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão e das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais alterações ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 19 de agosto de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Histórico de Cotação das Cotas

Na data deste Prospecto, as Cotas de emissão do Fundo não se encontram em negociação em mercado secundário de Bolsa, de modo que não há histórico de negociação das Cotas.

Políticas do Fundo

Política de Investimento: Aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários. 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 estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros. **Mais informações sobre a política de investimento do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Definitivo.**

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 seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Definitivo.**

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo: O Administrador publicará as informações especificadas no Capítulo XX de seu Regulamento, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.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. **Mais informações sobre a política de divulgação de informações relativas ao Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Definitivo.**

Política de Votos em Assembleias Gerais dos Ativos Integrantes da Carteira do Fundo: **O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS**

TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <http://www.vincipartners.com/informacoesFormulariosCVM>

Portfólio do Fundo

BM 336

O portfólio do Fundo é composto atualmente pela participação de 65,6343632346160% do BM336, imóvel localizado na Avenida Bartolomeu Mitre 336, Leblon, Rio de Janeiro, a menos de 150 metros do metrô. O BM336 tem 4.916 m² de área BOMA, possui certificação LEED Silver e foi o primeiro projeto do renomado arquiteto Richard Meier no Brasil.

O prédio encontra-se 100% locado, através de contrato atípico do tipo *built-to-suit*. Os locatários são empresas do grupo Vinci Partners que juntas correspondem por 80% do contrato, a Austral seguradora e resseguradora possui 15% do contrato e por fim a TGB possui aproximadamente 5% do contrato de locação.

O contrato de locação original foi firmado em agosto de 2013 e seu vencimento é em agosto de 2025. O valor atual do aluguel corresponde a aproximadamente R\$ 316,60 /m² de área BOMA.

Os locatários por sua vez fizeram contratos de sublocação e atualmente o prédio encontra-se ocupado da seguinte forma:

Composição atual de locatários do BM336:

m ²	área BOMA	Ocupantes
6o. Pavimento	745,63	VINCI
5o. Pavimento	745,63	VINCI
4o. Pavimento	745,63	TGB/ STATKFRAFT ¹
3o. Pavimento	745,63	AUSTRAL
3o. Pavimento	745,62	AG ¹
1o. Pavimento	834,19	VINCI
Térreo	354,43	VINCI
TOTAL	4.917	

Tendo em vista que o empreendimento BM 336 encontra-se atualmente locado para a Vinci Partners, e conforme aprovação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de agosto de 2019, foi aprovada, nos termos do inciso XV do art. 37 do Regulamento então vigente, em razão de tratar-se de situação de conflito de interesses: (i) a prorrogação do prazo de vigência de locação em relação às áreas correspondentes ao 1º, 2º, 6º e 7º pavimentos do referido empreendimento, totalizando uma área BOMA de 2.680m² (dois mil, seiscentos e oitenta metros quadrados), por um prazo adicional de 5 (cinco) anos, sendo que tal prorrogação, o valor do aluguel será

correspondente a R\$ 228,00 (duzentos e vinte e oito reais) por metro quadrado, devendo este valor ser corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da data da formalização da prorrogação do prazo locatício; e (ii) o mecanismo para a definição dos termos e condições aplicáveis ao próximo período de locação do referido empreendimento (“Nova Locação”), quando do término da vigência do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças”, celebrado em 14 de agosto de 2013, conforme aditado (“Locação Vigente”), bem como da prorrogação da locação estabelecida nos termos do inciso “i”, acima, caso tal locação venha a ser renovada junto à Vinci Partners:

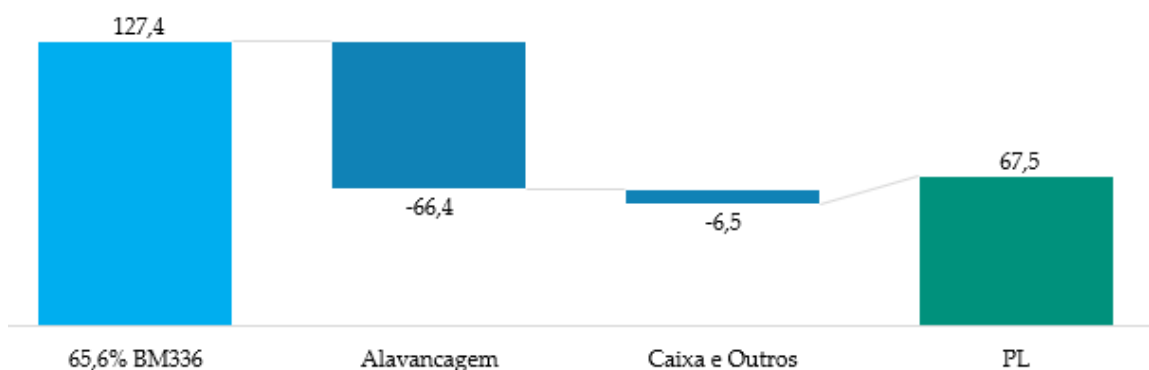
- (i) Prazo: o período de vigência da Nova Locação será de, no mínimo, 5 (cinco) anos;
- (ii) Valor: para fins de determinação do valor da Nova Locação, serão obtidos 2 (dois) laudos de avaliação a serem preparados por 2 (duas) das seguintes empresas: (a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; (iv) CB Richard Ellis; (v) Newmark Group; ou (vi) Binswanger. Caso o maior valor apresentado por algum dos laudos seja superior em menos de 10% (dez por cento) em relação ao menor valor apresentado no outro lado, o valor da Nova Locação corresponderá à média aritmética dos valores de locação apresentado nos 2 (dois) laudos. Por outro lado, caso o maior valor apresentado por algum dos laudos seja igual ou superior a 10% (dez por cento) em relação ao menor valor apresentado no outro lado, será contratado um terceiro laudo de avaliação, sendo que, nesta hipótese, o valor da Nova Locação corresponderá à média aritmética dos valores de locação apresentado nos 3 (três) laudos;
- (iii) Obrigações: as obrigações do locador e da locatária no âmbito da Nova Locação serão, em termos substanciais, idênticas àquelas consubstanciadas na Locação Vigente, exceto naquilo que não for aplicável, como, exemplificativamente, as disposições atinentes à atipicidade da locação e a conseqüente aplicação do art. 54-A da Lei de Locação. Como comparativo de mercado, indicamos o preço de aluguel pedido no Offices Shopping Leblon, edifício A+ também localizado no Leblon, cujo preço pedido, segundo a Siila é de R\$ 210/m².

Em junho de 2019, a CBRE emitiu laudo de avaliação no qual indica valor de mercado para 100% do imóvel em R\$ 194,20 milhões.

Ônus e gravames

O Fundo adquiriu os direitos sobre o imóvel por meio de escrituras públicas de compromisso de venda e compra de imóvel celebrada no dia 14 de agosto de 2013. O valor total da transação foi de R\$ 100 milhões a serem pagos em parcelas mensais, pelo prazo de 12 (doze) anos, corrigidas por TR + 9,20% ao ano. O Fundo adquiriu participação equivalente a 65,6343632346160%. Estes imóveis encontram-se, atualmente, alienados fiduciariamente, em favor da Ápice Securitizadora S.A., no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. “CRI BM336”.

Composição da Carteira do Fundo (em 30 de agosto de 2019)



(em milhões de R\$)

Taxa de Administração e Taxa de Performance

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), 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. Adicionalmente, o regulamento do Fundo prevê o pagamento da Taxa de Performance. **Mais informações sobre a Taxa de Administração e a Taxa de Performance do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Definitivo.**

Tratamento de Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto Definitivo 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.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos: O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior: Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos

estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10. A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

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

B) IR: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item “Destinação dos Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

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

Principais Fatores de Risco do Fundo

Dentre os principais fatores de risco do Fundo, podemos citar:

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

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

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

Risco de alterações na lei do inquilinato

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

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO, VEJA O ITEM “FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO”, DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 82 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, 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 e a Oferta, bem como este Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

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

At.: Danilo Christófaru Barbieri e Rodrigo Martins Cavalcante

Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar

CEP 01451-011, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3133-0350

E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br

Website: <https://www.brltrust.com.br>

Gestor

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Leandro Bousquet ou Sr. Ilan Nigri

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar

CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ

Tel.: +55 (21) 2159-6000

Website: <https://www.vincipartners.com>

Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares São Paulo - SP
CEP 04538-132

At.: Departamento Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br

Website: <https://www.xpi.com.br>

Safra

Banco J. Safra S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar

CEP 01310-930 São Paulo, SP

At.: Tarso Tietê

Telefone: (11) 3175-3684

E-mail: tarso.tiete@safra.com.br

Website: <https://www.safrabi.com.br>

Assessor Legal dos Coordenadores

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS

At.: Sr. Bruno Mastriani Simões Tuca

Al Joaquim Eugênio de Lima 447 - Jardim Paulista

01403-001, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3147-7600

Email: btuca@mattofilho.com.br

Website: <https://www.mattosfilho.com.br>

Assessor Legal do Fundo e do Gestor

IZA ADVOGADOS

At.: Sr. Ronaldo Ishikawa
Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 12º andar - Pinheiros
05407-003, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 5102-5400
Email: rish@i2a.legal
Website: <https://www.i2a.legal>

Escriturador

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

At.: Rodrigo Martins Cavalcante e Robson Sakurai
Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3133-0350
Fax: +55 (11) 3133-0360
E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br
Website: <https://www.brltrust.com.br>

Auditor Independente

UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes

At.: Flavio Viana
Av. João Cabral de Mello Neto, 850
Tel.: +55 (21) 3030-4662
Email: flavio.viana@uhy-br.com
Website: <https://www.bendoraytes.com>

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 Definitivo nos Anexos III e IV, respectivamente.

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

Os Coordenadores, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

Informações Adicionais

Os Coordenadores recomendam aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto Definitivo. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores da Oferta 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. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo.**

Este Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vico&lang=pt> (neste *website*, acessar o Prospecto Definitivo da Oferta);
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.xpi.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- **Safra: BANCO J. SAFRA S.A.:** <https://www.safrabi.com.br> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo Vinci Offices FII”)
- **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 “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** <https://www.b3.com.br> (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Definitivo); e
- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)

O Aviso ao Mercado foi disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da CVM, da B3, e do Fundos.net, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. 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 do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

ADMINISTRADOR

- **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vico&lang=pt> (neste *website*, acessar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento).

COORDENADORES

- **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

<https://www.xpi.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);

- **Banco J. Safra S.A.**

<https://www.safrabi.com.br> (neste *website* clicar em “Aviso ao Mercado Vinci Offices FII”, “Anúncio de Início Vinci Offices FII” e “Anúncio de Encerramento Vinci Offices FII”);

- **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 “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

<https://www.b3.com.br> (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); e

- **FUNDOS.NET:**

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento”).

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.

Autorização

Nos termos do item 15.8. do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais). Desta forma, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador. Adicionalmente, os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da AGC (I) a exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo; (II) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte (i) de quotas representativas do capital social da Braquiária, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, a parcela remanescente de 34,3656367653840% do BM 336 que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou (ii) da participação imobiliária de 34,3656367653840% do BM 336 que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Braquiária ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição; e (III) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte de ações de emissão da Carbonara, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, o percentual de 70% (setenta por cento) do BMA Corporate; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Carbonara ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição.

Fundo

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 24 de julho de 2013, 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.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, sendo que serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador das Novas Cotas. As Novas Cotas são da mesma espécie e classe das cotas previamente existentes, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições. **Mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das cotas podem ser encontradas no Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Definitivo.**

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas.

Valor Total da Emissão

O valor total da emissão foi de R\$ 564.000.015,00 (quinhentos e sessenta e quatro milhões e quinze reais) já acrescido em 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.

Quantidade de Novas Cotas

Foram emitidas 8.881.890 (oito milhões, oitocentas e oitenta e uma mil, oitocentas e noventa) Novas Cotas, quantidade já acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 1.480.315 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil trezentas e quinze) Novas Cotas, em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.

Cotas do Lote Adicional

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 1.480.315 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil trezentas e quinze) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que foram emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional emitidas também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. As Cotas do Lote Adicional emitidas passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$ 63,50 (sessenta e três reais e cinquenta centavos) por Nova Cota.

Taxa de Entrada e Saída

O Fundo não cobrará taxas de entrada e de saída dos Cotistas.

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\$ 11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

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

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	1,0% a.a.

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.

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

Caso a oferta pública de distribuição das Novas Cotas seja efetivamente concluída, o Gestor, no período de 12 (doze) meses após a publicação do Anúncio de Encerramento, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da Taxa de Administração a qual faz jus a título de gestão, de modo que, no referido período, a Taxa de Administração que será efetivamente cobrada do Fundo será equivalente a 1,00% ao ano, calculada na forma estabelecida no Regulamento.

A partir do término do período de 12 (doze) meses acima mencionado, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. **O COMPROMISSO ACIMA DESCRITO NÃO REPRESENTA E NEM DEVEM SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Taxa de Performance

Será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração, em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark; e (ii) a rentabilidade do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Metaacum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) ao ano

Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

Rcorrigido = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

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

A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Aplicação Mínima Inicial

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 394 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 25.019,00 (vinte e cinco mil e dezenove reais).

Data de Emissão

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

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA ou através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, mediante integralização a ser realizada junto ao Escriturador, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição), na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes, pelo Preço de Emissão.

Distribuição, Negociação e Custódia

Exceto as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo, as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

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

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3, inclusive as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo.

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, nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições 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 Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494/11. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas)e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta;**(iii)** empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional 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 com 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, 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. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 95 deste Prospecto Definitivo.**

Foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), de forma que não foi permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, e as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva foram automaticamente canceladas. Esta vedação não se aplicou ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estão divulgados nos Prospectos.

Procedimento de Alocação

Foi adotado o Procedimento de Alocação, organizado pelos Coordenadores, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta 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 da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 95 deste Prospecto Definitivo.**

Procedimento de Alocação da Oferta Institucional

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem realização de reservas, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores Institucionais, da demanda pelas Novas Cotas com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pelo aumento da quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 95 deste Prospecto Definitivo.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 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 dos Coordenadores, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; **(ii)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; **(iii)** deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial inexistindo valores máximos para Investidores Institucionais e observado que os Pedidos de Reserva Efetuados por Investidores Não Institucionais deverão ser inferiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que **se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco – Risco Tributário” na página 78 deste Prospecto Definitivo.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** as Novas Cotas serão objeto da Oferta; **(ii)** a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Institucionais; e (b) os Investidores Não Institucionais; **(iii)** após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, foram realizadas Apresentações para Potenciais Investidores; **(iv)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores

eventualmente utilizados na Oferta, após a divulgação do Prospecto Preliminar, observaram os termos do artigo 50 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, sem necessidade de aprovação prévia pela CVM, observado que os materiais publicitários eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; **(v)** a partir do início do Período de Reserva e até a data do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, o Coordenador Líder recebeu ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando o valor da Aplicação Mínima Inicial e, durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberam Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03; **(vi)** após o Procedimento de Alocação e encerrado o Período de Reserva, os Coordenadores consolidaram as ordens de Investimento dos Investidores Institucionais e os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas; **(vii)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; **(viii)** iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com os Coordenadores; **(ix)** a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; **(x)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; **(xi)** uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Oferta Institucional

Na data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas apresentaram suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento.

Inicialmente, 2.220.472 (dois milhões, duzentas e vinte mil, quatrocentas e setenta e duas) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 30% (trinta por cento) do Valor Total da Emissão, foram, prioritariamente, destinadas à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pôde (a) aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão (considerando as Cotas do Lote Adicional emitidas, excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional, conforme item abaixo); ou (b) diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional em caso de (i) aumento da Oferta Não Institucional ou (ii) Distribuição Parcial, sendo neste último caso a diminuição realizada de forma proporcional ao valor colocado. Aos Investidores Institucionais não foram admitidas reservas antecipadas e nem estipulados valores máximos de investimento, sendo observados os seguintes procedimentos:

- (i) na data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas apresentaram suas intenções de investimento ao Coordenador

- Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, na página 63 deste Prospecto Definitivo;
 - (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento na data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional;
 - (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3 ou através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, mediante integralização a ser realizada junto ao Escriturador; e
 - (v) até 3% (três por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), equivalente a 222.047 (duzentas e vinte e dois mil, quarenta e sete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) serão preferencialmente destinadas à colocação ao Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do instrumento de contratação do Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável, sendo certo que as ordens realizadas pelo Formador de Mercado serão integralmente aceitas, não sendo aplicável qualquer tipo de rateio às suas ordens.

Os Investidores Institucionais que sejam Pessoa Vinculadas indicaram, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade de Pessoa Vinculada.

Foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não sendo permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Esta vedação não se aplicou ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estão divulgados nos Prospectos.

Após o Procedimento de Alocação, foram destinadas 2.238.602 (dois milhões, duzentas e trinta e oito mil seiscentas e duas) Novas Cotas à Oferta Institucional.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, tenham excedido o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder pôde dar prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta de constituir uma base

diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

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

Oferta Não Institucional

Após o atendimento das intenções de investimento da Oferta Institucional, as Novas Cotas remanescentes que foram colocadas na Oferta Institucional foram destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais pelos Coordenadores. Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas preencheram e apresentaram aos Coordenadores suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. **Os Investidores Não Institucionais indicaram, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva.**

Observada a regra sobre o percentual mínimo da Oferta Institucional descrito na página 58 deste Prospecto Definitivo, após o atendimento da Oferta Institucional, foram destinadas 6.643.288 (seis milhões, seiscentas e quarenta e três mil duzentas e oitenta e oito) Novas Cotas à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, puderam (a) aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão (considerando as Cotas do Lote Adicional emitidas, excetuado o valor destinado à Oferta Institucional, conforme item acima); ou (b) diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional em caso de (i) aumento da Oferta Institucional, observado que para isso, todos os Pedidos de Reserva colocados por Investidores Não Institucionais deverão ter sido atendidos ou (ii) Distribuição Parcial, sendo neste caso a diminuição realizada de forma proporcional ao valor colocado.

Os Pedidos de Reserva foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta pôde realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto às Instituições Participantes da Oferta e observado que os Pedidos de Reserva Efetuados por Investidores Não Institucionais deverão ser inferiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, pôde no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, na página 62 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação foram informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente

- disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação ou através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, mediante integralização a ser realizada junto ao Escriturador. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome dos Coordenadores, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) e no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” abaixo. 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;
 - (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição), em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e.
 - (vii) até 3% (três por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), equivalente a 222.047 (duzentas e vinte e duas mil e quarenta e sete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) serão preferencialmente destinadas à colocação ao Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do instrumento de contratação do Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável, sendo certo que as ordens realizadas pelo Formador de Mercado serão integralmente aceitas, não sendo aplicável qualquer tipo de rateio às suas ordens.

Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas indicaram, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ter sido cancelado pelos Coordenadores.

Foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não sendo 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 Reserva automaticamente cancelado. Esta vedação não se aplicou ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estão divulgados nos Prospectos.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Considerando que o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, não foi inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas, após o atendimento da Oferta Institucional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados não foram integralmente atendidos. Considerando que o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, após o Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, foi realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tenham realizado os Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, de acordo com os critérios abaixo:

- a) as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Novas Cotas, sendo vedada a aquisição de Novas Cotas fracionárias;
- b) a alocação das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será dividida em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional;
- c) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima;
- d) os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores; e
- e) o processo de alocação por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas, nos termos descritos acima, poderá acarretar em alocação parcial do Pedido de Reserva, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, puderam manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, observados os montantes mínimos inicialmente destinados à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser passíveis de negociação na B3, conforme aplicável. As Novas Cotas também poderão ser entregues mediante anotação pelo escriturador do Fundo após divulgado o 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 Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Distribuição Parcial

Foi 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 seria afetada caso não houvesse a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que fosse atingida a Captação Mínima.

A manutenção da Oferta esteve condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 4.094.489 (quatro milhões, noventa e quatro mil, quatrocentas e oitenta e nove) Novas Cotas. As Novas Cotas que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação foram canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, puderam decidir por não reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderia ter sido encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta teve a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva, 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 houvesse distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, que não poderia ser inferior à Captação Mínima.

Caso a aceitação estivesse condicionada ao item (ii) acima, o Investidor da Oferta deveria indicar se pretendia receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, tendo-se presumido, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor da Oferta ter indicado o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor da Oferta pode ter sido inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Caso não fosse atingida a Captação Mínima, a Oferta seria cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tivesse efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas seria devolvido 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 seria realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo tendo ocorrido a Captação Mínima, não houve abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento.

Por fim, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, tenha condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que houvesse distribuição da

integralidade do Valor Total da Emissão, não teria o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo seria cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tivesse realizado qualquer pagamento, estes valores depositados seriam 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.

Prazo 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.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto Definitivo.

Alocação e Liquidação Financeira

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, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta efetuarão a liquidação de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Na Data de Liquidação, os Coordenadores informarão ao Escriturador o montante de ordens recebidas que tiverem optado pela integralização através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, e o Escriturador operará referida integralização e reportará sua conclusão aos Coordenadores.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, aos Coordenadores, estes verificaram que: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenadores definiram que haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores da Oferta de modo a não ser atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver os recursos aos Investidores da Oferta 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, 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 da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial” página 63 deste Prospecto Definitivo.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, 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 Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 97 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas 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) os Coordenadores 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 da Oferta 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 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua 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 efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 dos Prospectos 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 aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador com quem tenha realizado seu pedido (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelos Coordenadores sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi 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 Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 os Coordenadores e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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.

Formador de Mercado

O Administrador contratou o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Novas Cotas, da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes.

Nos termos do Contrato de Formador de Mercado, os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado compreenderão, dentre outros: (i) colocação diária de ofertas de compra e venda das Novas Cotas por meio da plataforma de negociação PUMA Trading System, administrada pela B3 (“Plataforma B3”) em valor total conjunto não inferior a 800 (oitocentas) Novas Cotas na compra e 800 (oitocentas) Novas Cotas na venda, em condições normais de mercado, tomando como base o valor de fechamento das Novas Cotas no mercado secundário no dia útil imediatamente anterior; (ii) exposição das ofertas de compra e venda na Plataforma B3, durante todo o pregão, no período compreendido entre (a) o prazo de até 1 (uma) hora a partir do início do período de negociação das Novas Cotas na B3, até (b) o horário de encerramento de negociação das Novas Cotas na B3, de acordo com os procedimentos adotados pela B3, observadas eventuais pausas por problemas operacionais; (iii) *spread* máximo entre o preço de ofertas e compra e de venda será de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento); e (iv) a frequência de atuação será diária.

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado, sem qualquer ônus, a qualquer tempo, por qualquer uma das partes, mediante envio de comunicação escrita à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observado o disposto no Contrato de Formador de Mercado.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado para as Novas Cotas. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 49 deste Prospecto Definitivo.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	19/08/2019
2	• Protocolo de Atendimento de Exigências	03/10/2019
3	• Divulgação do Aviso ao Mercado • Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/10/2019
4	• Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	03/10/2019
5	• Início do Período de Reserva	10/10/2019
6	• Divulgação do comunicado de modificação da Oferta	15/10/2019
7	• Período de desistência de Pedidos de Reserva	16/10/2019 a 22/10/2019
8	• Concessão do registro da Oferta pela CVM	06/11/2019
9	• Data Limite de Encerramento do Período de Reserva (3)	14/11/2019
10	• Procedimento de Alocação da Oferta Institucional • Procedimento de Alocação	18/11/2019
11	• Divulgação do Anúncio de Início	19/11/2019
12	• Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/11/2019
13	• Data de Liquidação	21/11/2019
14	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	22/11/2019

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 Gestor e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e podem ensejar hipótese de modificação de 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 a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 65 deste Prospecto Definitivo.

3. O Período de Reserva será encerrado quando as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das intenções de investimento dos Investidores Institucionais atingirem o limite máximo do Valor Total da Emissão ou até 14 de novembro de 2019 (inclusive), o que ocorrer primeiro.

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 Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.

Os Coordenadores realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização deste Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou os Coordenadores para atuarem 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.

Os Coordenadores são autorizados 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 aos Coordenadores condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seus procuradores, investidos de poderes especiais para, individual ou conjuntamente, 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 serão distribuídas, pelos Coordenadores, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta e colocação das Novas Cotas, o Fundo pagará aos Coordenadores, na Data de Liquidação, um comissionamento a ser dividido da seguinte forma (“Comissionamento”):

- (i) **Comissão de Coordenação:** A esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação da Captação Mínima ao Coordenador Líder uma remuneração fixa de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que será dividida entre os Coordenadores na proporção da colocação das Novas Cotas entre seus clientes, sendo certo que o valor destinado ao Safra estará limitado a 20% (vinte por cento) do total devido a esse título.
- (ii) **Comissão de Estruturação:** A esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação da Captação Mínima aos Coordenadores uma remuneração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinco décimos por cento) incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas por intermédio da B3 (ou seja, desconsiderando as Novas Cotas integralizadas via Escriturador), calculada com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela base de investidores de cada um dos Coordenadores, será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador e o valor destinado ao Safra estará limitado a 20% (vinte por cento) do total devido a esse título.
- (iii) **Comissão de Canal de Distribuição:** A esse título, o Fundo pagará aos Coordenadores uma remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas por intermédio da B3 (ou seja, desconsiderando as Novas Cotas integralizadas via Escriturador), calculada com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela base de investidores de cada um dos Coordenadores, será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, às Instituições Consorciadas que aderirem à Oferta, a critério do Coordenador Líder. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Administrador para que o Fundo pague diretamente às Instituições Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Canal de Distribuição paga aos Coordenadores.
- (iv) **Comissão de Incentivo:** A esse título, o Fundo poderá pagar de forma discricionária aos Coordenadores, a exclusivo critério do Gestor, uma remuneração equivalente ao total de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas por intermédio da B3 (ou seja, desconsiderando as Novas Cotas integralizadas via Escriturador), calculada com base no seu preço de subscrição, que será dividida entre os Coordenadores de forma discricionária, a exclusivo critério do Gestor.

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

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido aos Coordenadores no âmbito da Emissão serão arcados pelo Fundo. Os pagamentos devidos serão líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. 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, de forma que os Coordenadores recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

O pagamento do Comissionamento acima descrito aos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) aos Coordenadores, nas contas de titularidade de cada Coordenador, conforme indicadas no Contrato de Distribuição; ou qualquer outro procedimento acordado individualmente entre cada um dos Coordenadores e o Administrador e/ou o Gestor, em nome do Fundo, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Caso a Oferta seja liquidada, o Fundo, o Administrador e o Gestor declaram e garantem que a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo passará a ser realizada por uma instituição independente enquadrada no conceito de “Big 4”, atualmente KPMG Auditores Independentes, PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda. ou Ernst & Young Auditores Independentes S/S.

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 dos Coordenadores, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 49 deste Prospecto Definitivo.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 21 de novembro de 2019.

Instituições participantes da Oferta

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação das Instituições Consorciadas, vinculadas à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

O Safra faz parte do Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de *private banking*, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2018 o Grupo possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,0 trilhão.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$) ⁽⁴⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
Comissão de Estruturação ^{(1), (2) e (3)}	7.802.988,59	1,05	1,66%	1,66%
Comissão de Coordenação ^{(1), (2) e (3)}	10.403.984,78	1,41	2,21%	2,21%
Comissão de Canal de Distribuição ^{(1), (2) e (3)}	500.000,00	0,07	0,11%	0,11%
Comissão de Incentivo	1.300.498,10	0,18	0,28%	0,28%
Advogados ⁽¹⁾	425.000,00	0,06	0,09%	0,09%
Taxa de Registro na CVM ⁽¹⁾	317.314,36	0,04	0,07%	0,07%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ⁽¹⁾	219.944,50	0,03	0,05%	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA ⁽¹⁾	18.268,90	0,00	0,00%	0,00%
Publicação e Impressões ⁽¹⁾	100.000,00	0,01	0,02%	0,02%
Roadshow	150.000,00	0,02	0,03%	0,03%
Cartório e Despesas de Registro ⁽¹⁾	60.000,00	0,01	0,01%	0,01%
Outras Despesas ⁽⁵⁾	80.000,00	0,01	0,02%	0,02%
TOTAL	21.377.999,23	2,89	4,55%	4,55%

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

(2) A Comissão de Estruturação, Comissão de Coordenação Comissão de Distribuição e os tributos serão arcados pelo Fundo.

(3) Para mais informações sobre as comissões dos Coordenadores, veja esta seção “Contrato de Distribuição”, na página 68 deste Prospecto Definitivo.

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

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

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

	Valor Total por Cota (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão	Valor Líquido por Cota (R\$) ⁽¹⁾
Por Cota	2,89	4,55	63,50

(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 de distribuição serão arcados pelo Fundo.

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 e do Gestor com os Coordenadores e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços da XP Investimentos como Formador de Mercado, o Fundo 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 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, 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.

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo disposto acima, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O SAFRA

Na data deste Prospecto, o Fundo e o Safra não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Safra.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O SAFRA

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Safra não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Safra.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo disposto acima, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da distribuição pública das cotas de outros fundos de investimento imobiliário, dos quais o Gestor é gestor.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador 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 Administrador, 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 Administrador, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Administrador.

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Contrato de Distribuição”, na página 68 deste Prospecto Definitivo, 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 Escriturador não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, 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 ADMINISTRADOR

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente das (i) atividades de administração do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII, bem como de outros fundos geridos pelo Gestor, e (ii) atividades de escrituração do Fundo e do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Administrador ou seu conglomerado econômico.

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

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, da seguinte forma, observados 3 (três) cenários distintos:

Devido a cláusulas de confidencialidade previstas nos instrumentos que formalizam a potencial aquisição de determinados ativos listados abaixo, as condições das compras e venda dos referidos imóveis serão divulgados aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Cenário I – Distribuição da totalidade Valor Total da Emissão

(A) Nesta hipótese, a Emissão e a Oferta serão, primeiramente, destinados à aquisição (ou integralização, conforme o caso, de créditos detidos contra o Fundo) dos seguintes ativos, que totalizarão o montante de **R\$ 374 milhões**, e, em conjunto com o portfólio atual do Fundo, representarão um *cap rate* de 7,7%:

(i) 100% (cem por cento) das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do BM336 (cuja descrição pode ser verificada na seção “Sumário do Fundo”, nas páginas 34 a 47 deste Prospecto Definitivo), conforme aprovado na AGC;

O ativo BM336 foi avaliado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em junho de 2019 em R\$ 194.200.00,00 (cento e noventa e quatro milhões e duzentos mil reais). A Braquiária possui 34,3656367653840% do referido imóvel e, portanto, o equivalente a R\$ 66.738.066,60 (sessenta e seis milhões, setecentos e trinta e oito mil, sessenta e seis reais e sessenta centavos), e um saldo de dívida de R\$ 34.787.822,79 (trinta e quatro milhões, setecentos e oitenta e sete mil, oitocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos), na data de 02 de setembro de 2019.

(ii) 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel BMA Corporate, conforme aprovado na AGC:

O BMA Corporate é um edifício de 8.264 m² de área BOMA localizado no Largo de IBAM 1, no Humaitá, Rio de Janeiro. O prédio encontra-se 95,8% ocupado sendo o maior ocupante o BMA Advogados com um total de 5.443 m², o equivalente a 65,86% da área BOMA total. O aluguel médio atual é de R\$ 62,96/m². O BMA Corporate possui uma das maiores lajes corporativas disponíveis na Zona Sul do Rio de Janeiro. Como comparativo de mercado, o Lagoa Corporate localizado a apenas 600 metros do BMA Corporate encontra-se 68,54% locado e tem um preço de aluguel pedido de R\$ 150/m².

O BMA Corporate foi avaliado em junho de 2019 pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em R\$ 131.000.000,00 (cento e trinta e um milhões de reais). A Carbonara detém 70% do imóvel, o equivalente a R\$ 91.700.000,00 (noventa e um milhões e setecentos mil reais) e um saldo de dívida de R\$ 23.506.610,20 (vinte e três milhões, quinhentos e seis mil, seiscentos e dez reais e vinte centavos), na data de 18 de outubro de 2019.

(iii) 100% do Imóvel OF585:

O edifício Oscar Freire 585 possui 6.145 m² de área BOMA, e é localizado na Rua Oscar Freire 585, na cidade de São Paulo. O prédio encontra-se 100% ocupado, sendo o maior ocupante a WeWork Offices, com um total de 3.594 m², equivalente a 58,5% da área BOMA total. As lojas Renner ocupam 2.045 m² de área BOMA, o equivalente a 33,27% do prédio, enquanto a Vitacon ocupa os outros 506 m², o equivalente a 8,23% da área BOMA total do prédio. O Aluguel médio do prédio é R\$ 134,16/m². O prédio foi desenvolvido e é administrado pela Vitacon.

(iv) 100% de 49 unidades autônomas do Vita Corá:

O edifício Vita Corá é composto por 93 unidades autônomas, sendo 5 lojas e 88 conjuntos de escritórios ou “salinhas”, das quais 49, ou 55,68% dos conjuntos de escritórios do imóvel, estão em negociação. As 49 unidades autônomas de conjuntos de escritórios têm um total de 4.283 m² de área BOMA. O edifício está localizado na Rua Cerro Corá, 2175, na cidade de São Paulo (alto de Pinheiros) e encontra-se 100% ocupado, sendo o único ocupante a WeWork Offices. O Aluguel médio do prédio corresponde a R\$ 81/m². O prédio foi desenvolvido e é administrado pela Vitacon sendo o custo deste serviço de responsabilidade do condomínio.

(v) 100% do BBS:

O BBS ou Brooklin Business Square é um edifício de 5.379 m² de área BOMA, localizado na Rua Jaceru, 151 na cidade de São Paulo. O prédio encontra-se 100% ocupado, sendo os maiores ocupantes a CO.W. CoWorking Spaces e a DHL, cada uma ocupando 2.372 m² de área BOMA, o equivalente a 44% da área BOMA total do edifício. A empresa ALMAP ocupa os outros 636 m² de área BOMA, o equivale a 12% da área BOMA total do edifício. O Valor médio de locação atual do prédio é de R\$ 73,62 /m²

(B) Aproximadamente **R\$ 53,5 milhões** dos recursos remanescentes serão destinados a:

(i) Quitação integral da dívida existente na Carbonara, de modo a permitir que o Fundo passe, futuramente a deter diretamente o imóvel: a Carbonara, possui atualmente 2 (dois) instrumentos de dívida conforme detalhamento abaixo:

Financiamento Imobiliário

Contrato 725.446-6

Credor: Banco Bradesco S/A

Data de Contratação: 13/02/2014

Data de Vencimento: 13/08/2025

Saldo em 13/06/2019 de R\$14.057.034,85

Remuneração: Taxa de Juros Nominal + TR – 9,57%

Financiamento Imobiliário

Contrato 724.455-P

Credor: Banco Bradesco S/A

Data de Contratação: 14/02/2014

Data de Vencimento: 10/03/2025

Saldo em 10/06/2019 de R\$10.592.384,31

Remuneração: Taxa de Juros Nominal + TR – 9,57%

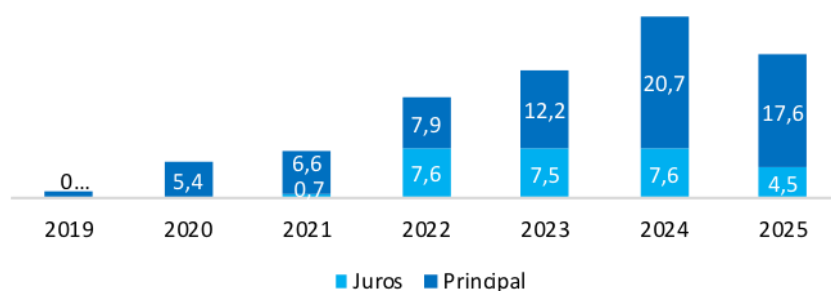
(ii) Pré-pagamento parcial de obrigações assumidas pelo BM 336 para a aquisição futura de imóveis:

Através de escritura pública de compromisso de venda e compra de imóvel celebrada no dia 14 de agosto de 2013, o Fundo adquiriu uma participação equivalente a 65,6343632346160% sobre o BM 336. O valor total da transação foi de R\$ 100 milhões a serem pagos em parcelas mensais, pelo prazo de 12 (doze) anos, remuneradas pela TR + taxa de juros nominal de 9,20% ao ano.

O imóvel encontra-se, atualmente, alienado em favor da Ápice Securitizadora S.A., no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.

A intenção do Fundo é aplicar os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão ao pagamento de, aproximadamente, 30% (trinta por cento) destas obrigações. De forma que, os 70% (setenta por cento) remanescentes deverão ser renegociados de forma a seguir o fluxo ilustrado abaixo:

Fluxo da Dívida - BM336



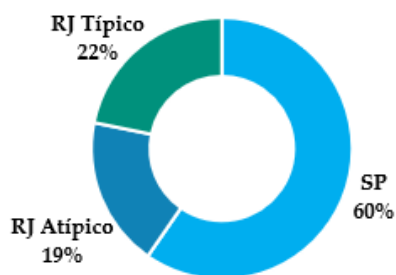
(C) Conforme descrito na seção “Custo Estimado de Distribuição”, na página 70 deste Prospecto Definitivo, os custos da Oferta são estimados em um total aproximado de **R\$ 21,4 milhões**, que serão descontados dos recursos provenientes da Oferta e da Emissão.

O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, **R\$ 20,4 milhões**, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Caso este cenário se concretize, a visão consolidada do portfólio do Fundo corresponderá à ilustração abaixo:

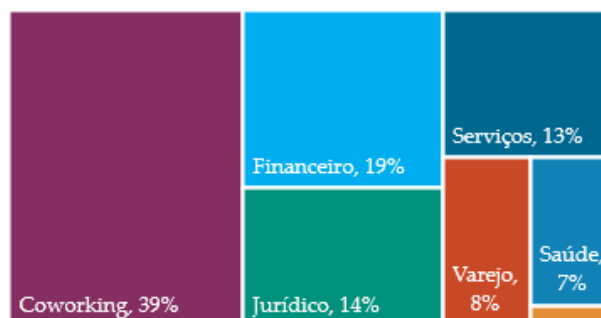
	Aderência a Estratégia do Fundo						Estado	Ocupação %	Cap %	Participação do Fundo %	BOMA Própria m²
	Localização	Novas Tendências	Sustentável	Ganho de K	Locatário	Boutique Office					
BM336							RJ	100%		100%	4.916
BMA Corporate							RJ	97%		70%	5.785
OF 585							SP	100%	7,7%	100%	6.145
Vita Cora							SP	100%		100%	4.283
BBS							SP	100%		100%	5.379
Total								99%	7,7%		26.508

Distribuição Geográfica % da BOMA Própria

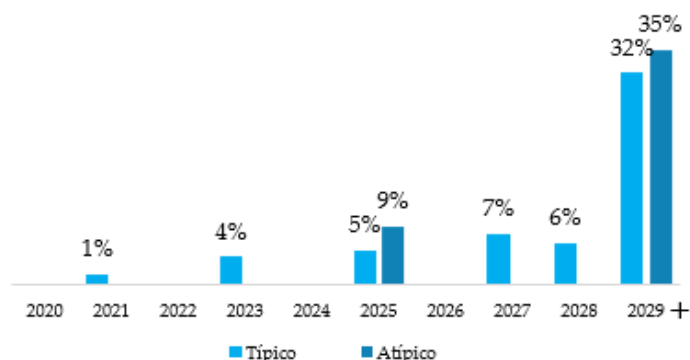


Fonte: Fundo

Segmento dos Inquilinos % da BOMA Própria



Vencimento dos contratos
% da Receita



Cenário II – Distribuição do Volume Mínimo

i. Aproximadamente **R\$ 256 milhões**, sendo aproximadamente **R\$ 180,3 milhões** pagos à vista e **R\$ 75,7 milhões** pagos prazo, serão destinados à: aquisição (ou integralização, conforme o caso, de créditos detidos contra o Fundo) de 100% das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do **BM336**; à aquisição 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel **BMA Corporate**, conforme aprovado na AGC e 100% do **OF585**.

Para este cenário, foi considerado um fluxo de pagamentos em 10 anos corrigidos por IPCA + 6,0% com carência apenas de principal.

ii. Aproximadamente **R\$ 53,5 milhões** serão utilizados para quitar a alavancagem atualmente existente na Carbonara e reduzir o saldo a pagar referente as parcelas a prazo de aquisição do BM 336; e

iii. Os custos da Oferta são estimados em aproximadamente **R\$ 9,1 milhões** e o restante dos recursos que totalizam aproximadamente R\$ 16,2 milhões serão reserva de caixa para eventuais necessidades do Fundo.

Ativo	Localização	Principais Locatários	Taxa Ocupação	de Participação do Imóvel a ABL ser adquirida	do Fundo (m ²)
BM 336	Rio Janeiro	de Vinci Partners, Austral e TGB	100%	100%	4.916
BMA Corporate	Rio Janeiro	de BMA Advogados e CSSJ	97%	70%	5.785
OF 585	São Paulo	WeWork e Lojas Renner	100%	100%	6.145

Cenário III – Distribuição do Valor Base da Oferta e do Lote Adicional (R\$ 564 milhões)

Neste cenário, o Fundo direcionará os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão para as destinações descritas no Cenário I, conforme indicado nas páginas 73 a 75 desta seção “Destinação de Recursos” e, adicionalmente, aplicará, aproximadamente, **R\$ 97 milhões** na aquisição de outros ativos imobiliários, ainda não definidos, e que deverão possuir um *cap rate* de entrada de 7,9%. De forma que o Fundo passará a deter as seguintes participações imobiliárias:

Ativo	Localização	Principais Locatários	Taxa de Ocupação	Participação do Imóvel a ser adquirida	ABL do Fundo (m ²)
BM 336	Rio de Janeiro	Vinci Partners, Austral e TGB	100%	100%	4.916
BMA Corporate	Rio de Janeiro	BMA Advogados e CSSJ	97%	70%	5.785
OF 585	São Paulo	WeWork e Lojas Renner	100%	100%	6.145
Vita Corá	São Paulo	WeWork	100%	100%	4.283
BBS	São Paulo	CO.W e DHL	100%	100%	5.379
Outro(s) Ativo(s) Imobiliários ¹	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado

¹Um ou mais Ativos Imobiliários indeterminados a serem selecionados pelo Gestor de acordo com a política de investimentos do Fundo

Para fins do disposto acima, o Fundo investirá na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos ativos, repetindo-se este processo conforme ordem de prioridade acima até que seja atingido o montante total de Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte na ordem de prioridade poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

DESTACA-SE QUE A EXISTÊNCIA DE TAIS POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES, DA FORMALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS DE AQUISIÇÃO E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES.

Caso sejam utilizados recursos em espécie captados na Oferta (ou seja excluindo a hipótese de integralização direta ou indireta através de créditos que os vendedores venham a deter contra o Fundo) para a aquisição de 100% das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do BM336 e à aquisição 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel BMA Corporate, o Administrador e o Gestor destacam que será necessária aprovação assembleia geral de cotistas do Fundo para deliberar sobre referida aquisição, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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 Definitivo 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, relativos ao Fundo.

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.

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, 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% 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.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

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%, 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.

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.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

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

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

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 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.

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

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

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 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 nos Imóveis e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O atual governo 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 atual governo 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 dos Imóveis.

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 nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. 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, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em 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, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

Riscos relativos aos Imóveis e risco de não realização do investimento

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis, inclusive aqueles indicados na seção “Destinação de Recursos”, nas páginas 73 a 77 deste Prospecto Definitivo, pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Imóveis, 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 de crédito

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

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Novas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários 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 Imobiliários ou de quaisquer Imóveis da carteira 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.

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel, inclusive aqueles indicados na seção “Destinação de Recursos”, nas páginas 73 a 77 deste Prospecto Definitivo, 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 poderá realizar a

aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis, inclusive aqueles indicados na seção “Destinação de Recursos”, nas páginas 73 a 77 deste Prospecto Definitivo, 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 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 Fundo tem como objetivo a aplicação de recursos em Imóveis mediante a aquisição de Ativos Imobiliários. A administração de tais Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de Imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

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

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

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

Risco de alterações na lei do inquilinato

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

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

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

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos ambientais

Os Imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro 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 pela Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que vierem a compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo 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, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

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

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

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

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos 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 Imobiliários 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 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 Financeiros e Ativos Imobiliários

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

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

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens que vierem a integrar o 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, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e

da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Risco de 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 determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

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 Novas 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. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco de Liquidez das Cotas

Em razão de, na data deste Prospecto, as Cotas de emissão do Fundo não se encontrarem em negociação em mercado secundário de Bolsa, de modo que não há histórico de negociação das Cotas, não há como garantir que um mercado ativo de negociação de cotas do Fundo será mantido e não se pode prever os reais níveis de preço pelos quais as cotas do Fundo poderão ser negociadas ou os tamanhos dos lotes dessa negociação. Ainda, não há como garantir que as cotas do Fundo terão padrão de negociação ou de preço similar àqueles das cotas negociadas em bolsa de valores, emitidas por fundos ou empresas de investimento no Brasil ou em outras jurisdições.

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 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 reduzidas.

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

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

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor 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; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco de conflito de interesses

O laudo de avaliação do BMA Corporate foi objeto de aprovação de AGC, conforme previsto pela regulamentação aplicável, dessa forma, o fato deste ativo ser atualmente detido indiretamente por um fundo de investimento em participações gerido pelo Gestor e créditos oriundos de operações com o Fundo envolvendo o BMA Corporate poderem ser utilizados na compensação de obrigações com o Fundo pode acarretar risco de conflito de interesses entre o Gestor e o Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Além disso, laudo de avaliação do BM 336 também foi objeto de aprovação de AGC, conforme previsto pela regulamentação aplicável, o fato deste ativo ser parcialmente detido por uma parte relacionada ao Gestor e créditos oriundos de operações com o Fundo envolvendo o BM 336 poderem ser utilizados na compensação de obrigações com o Fundo pode acarretar risco de conflito de interesses entre o Gestor e o Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Também foi também aprovado o conflito em assembleia geral de cotistas e pela AGC o fato de o Gestor ser um dos locatários do BM 336, o que poderá acarretar risco de conflito de interesses entre o Gestor e o Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

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

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

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

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis

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

Risco de aumento dos custos de construção

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

Risco relativo ao Procedimento na Aquisição de Ativos Imobiliários

O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Gestor quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executadas, o Fundo poderá não conseguir adquirir os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esses bens serem onerados para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis ao Fundo, sendo que 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 estes imóveis relativos. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela dos imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações industriais e de logística próximos aos Ativos Imobiliários do Fundo

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações industriais e de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão e da Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Novas Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto Definitivo, desde que seja atingida a Captação Mínima da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não fosse atingida a Captação Mínima a Oferta seria cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para os Coordenadores, 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 que tenham condicionado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03e no item “Distribuição Parcial” na página 63 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

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

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das 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 e os Coordenadores 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 Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo 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 Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições 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 Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

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, conseqüentemente, 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 Definitivo 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 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.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Definitivo, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VIII ao presente Prospecto Definitivo, 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 Definitivo, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VIII ao presente Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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. Conseqüentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto Definitivo.

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

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

Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Informações contidas neste Prospecto. Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)