

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.554.274/0001-25



Vinci Shopping
Centers
FII

administrado pela

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

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

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$ 369.999.966,00

(trezentos e sessenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e sessenta e seis reais)

Código ISIN nº BRVISCCTF005

Código de Negociação na B3: VISC11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shopping Centers



O VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") administrado e representado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), está realizando sua 4ª (quarta) emissão ("Emissão") de, inicialmente, até 3.663.366 (três milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e sessenta e seis) cotas ("Novas Cotas", e em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$369.999.966,00 (trezentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), sem considerar as Novas Cotas Adicionais e as Novas Cotas do Lote Suplementar (conforme definidas neste Prospecto) eventualmente emitidas, a ser realizadas nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Coordenador Líder"), sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), com a participação da GENIAL INVESTIMENTOS, uma marca da GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Candelária, nº 69, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-029, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.832.884/0001-82 ("Genial Investimentos"), BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, na Rua Surubim, 373, 1º andar, Cidade Monções, CEP 04571-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15 ("Brasil Plural"), GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 85.913.436/0001-17, na qualidade de coordenadores contratados ("Guide"), e conjunto com a Genial Investimentos e o Brasil Plural, "Coordenadores Contratados", bem como de 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 (conforme definidos neste Prospecto) ("Corretoras Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	TOTAL (R\$)**
Por Cota da 4ª Emissão	101,00	5,00	106,00
Volume Total*	369.999.966,00	18.316.830,00	388.316.796,00

* Sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais.

** O valor do Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

*** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária.

**** Valor em reais equivalente ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

Observado os termos e condições estabelecidos no Capítulo VII, Item 7.5, do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,95% (quatro inteiros e nove e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, e ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, e ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; (h) outros custos relacionados à Oferta; e (i) o Valor Total de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecado com a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir os custos previstos no item 7.5 acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item 7.5 acima, o saldo remanescente arrecado será destinado para o Fundo.

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 50 (cinquenta) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária ("Aplicação Mínima Inicial"). A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lites mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição do Critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso ("Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 181 deste Prospecto).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 549.504 (quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quatro) Novas Cotas do Lote Suplementar, nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas do Lote Suplementar"), destinadas a atender a um excedente de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme opção outorgada pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e com o Gestor até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive). As Novas Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 732.673 (setecentas e trinta e duas mil, seiscentas e setenta e três) Novas Cotas Adicionais ("Novas Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 495.050 (quatrocentas e noventa e cinco mil e cinquenta) Novas Cotas ("Captação Mínima"). Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial", na página 190 deste Prospecto.

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Vinci Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 130/552 ("Instrumento de Constituição").

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 16 de agosto de 2013, e é regido pelo "Regulamento do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII" datado de 12 de maio de 2017, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 16 de maio de 2017, sob o nº 1.431.579 ("Regulamento"), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.068, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.669/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe foram aplicáveis.

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 26 de fevereiro de 2018, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 145/955, em 27 de fevereiro de 2018 ("AGC").

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários consistentes de shopping centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, dentre outros ("Imóveis"), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido neste Prospecto), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar operações, expansões ou melhorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo", na página 64 deste Prospecto.

O Fundo é administrado pelo Administrador habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

O Fundo é gerido ativamente pela VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF nº 13.838.015/0001-75 ("Gestor"), habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 12 de março de 2014, conforme aditado em 02 de junho de 2017, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("Contrato de Gestão").

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3. Será admissível o recebimento de pedidos de subscrição das Novas Cotas, a partir do dia 05 de abril de 2018 (inclusive), para subscrição das Novas Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição, nos termos estabelecidos no Anúncio de Início (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi requerido junto a CVM em 27 de fevereiro de 2018. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

A Oferta foi devidamente registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RF12/018/07, em 13 de março de 2018.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento" vigente a partir de 1º de julho de 2016 ("Código ANBIMA de Fundos"). 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 Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 167 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 167 A 183 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVA COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

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

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

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

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

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

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

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores (a) do Fundo, (b) do Administrador, (c) do Coordenador Líder, (d) dos Coordenadores Contratados, (e) da B3, (f) da CVM, e (g) do Fundo, net, administrado pela B3, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 136 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 136 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES CONTRATADOS



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR E DO FUNDO

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Definitivo é 14 de março de 2018.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	20
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	21
SUMÁRIO DO FUNDO	23
Visão Geral	23
Breve Histórico	23
Portfólio Atual do Fundo	24
Estratégia de Investimento	27
Processo de Investimento do Gestor	28
Oportunidade de Investimento	28
Vantagens Competitivas do Fundo	30
Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira	32
Sumário da Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado as Operações do Fundo	32
Resultados operacionais do semestre findo em 30 de junho de 2017	32
Resultados operacionais dos períodos findos em 31 dezembro de 2016 e 2015	33
Resultados operacionais dos períodos findos em 31 dezembro de 2015 e 2014	33
<u>Principais Fatores de Risco do Fundo</u>	34
Risco do investimento em shopping center	34
Risco sistêmico e do setor imobiliário	34
Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo	34
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	35
A importância do Gestor	35
SUMÁRIO DA OFERTA	36
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	55
GESTOR	55
Breve Histórico do Gestor	55
Sumário da Experiência Profissional do Gestor	57
ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE	59
Breve Histórico do Administrador	59
Sumário da Experiência Profissional do Administrador	59
COORDENADOR LÍDER	59
Genial Investimentos e Brasil Plural	61
Guide	63
INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	64
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	64
Base Legal	64
Constituição	64
Funcionamento	64
Regulamento	64
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	64
Principais Características da 1ª Emissão	64
Principais Características da 2ª Emissão	64
Principais Características da 3ª Emissão	64
Desempenho do Fundo	65

Histórico de Rentabilidade.....	65
Valor Histórico de Negociação das Cotas	67
Desdobramento das Cotas.....	68
Características Básicas do Fundo	68
Objeto do Fundo	68
Público-Alvo:	69
Política de Investimento	69
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor.....	69
Taxa de Administração.....	69
Distribuição de Resultados	70
Assembleia Geral de Cotistas.....	72
Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas	74
Emissão de Novas Cotas	75
Características das Cotas	76
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....	76
Forma de Condomínio	77
Prazo	77
Da administração do Fundo.....	77
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo.....	77
Representantes de Cotistas do Fundo	79
Despesas e encargos do Fundo.....	79
Divulgação de Informações.....	80
Patrimônio do Fundo	82
Seguros.....	82
Outros Imóveis.....	82
Da Utilização dos Recursos do Fundo	82
Demonstrações financeiras	82
Propriedade Fiduciária.....	82
Liquidação do Fundo.....	83
Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	84
Fundos imobiliários listados na B3 com foco em shopping center	88
O Desempenho do Fundo na B3	88
Nova Oferta e o Ciclo Virtuoso	90
Visão Geral do Setor de Shopping Centers no Brasil	90
Número de Shopping Centers por Região do Brasil	90
Vendas Anuais em Shopping Centers	91
Situação Atual e Perspectivas	92
Penetração de Shopping Centers em Países selecionados – ABL per capita.....	93
Cenário Macroeconômico Favorável	94
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	95
Tributação dos Cotistas.....	95
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros	96
Tributação do Fundo.....	96

OBJETO, POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	98
Histórico de Aquisições do Fundo.....	100
Estratégia de Investimento do Fundo.....	101
Estratégia Flexível de Aquisição.....	102
Processo de Investimento do Gestor.....	102
Oportunidade de Investimento	104
PORTFÓLIO DO FUNDO	107
Ônus e gravames.....	108
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO	109
Ilha Plaza	109
Shopping Paralela.....	110
Pátio Belém	111
Shopping Granja Vianna.....	112
West Shopping	113
Shopping Crystal.....	114
Center Shopping Rio.....	115
Características dos Imóveis do Fundo	115
Qualidade e Produtividade do Portfólio do Fundo	115
Diversificação por Imóvel.....	117
Diversificação por Locatário.....	118
Diversificação Geográfica.....	118
Imóveis Maduros	118
Diversificação por ABL	118
Contrato de Co-Investimento	119
Apuração do Valor dos Ativos do Fundo.....	119
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO DAS OPERAÇÕES DO FUNDO.....	121
Instrução CVM nº 516/11	121
VISÃO GERAL.....	122
Informações Financeiras Intermediárias e Outras Informações.....	122
Desempenho do Valor Patrimonial Líquido.....	123
FATORES QUE PODEM AFETAR OS RESULTADOS OPERACIONAIS DO FUNDO.....	123
Resultado operacional dos Shoppings	123
Reavaliação de ativos.....	123
Contratos de Locação.....	124
PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015	125
Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos	125
PRINCIPAIS FONTES DE RECEITAS E CUSTOS DO FUNDO.....	126
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E DISCUSSÃO E ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	127
Resultados Recentes.....	127
Receitas de Propriedade para Investimentos.....	128
<u>Resultado Operacional dos Shoppings.....</u>	<u>129</u>
Outros ativos financeiros	129
Outras receitas/despesas.....	129
Resultado líquido do exercício.....	129

Resultados operacionais dos períodos findos em 31 dezembro de 2016 e 2015	129
Comparação dos resultados dos períodos findos em 31 dezembro de 2016 e 2015	129
Receitas de Propriedade para Investimentos	129
Resultado Operacional dos Shoppings	129
Ajuste a Valor Justo	130
Outros ativos financeiros	130
Outras receitas/despesas	130
Resultado líquido do exercício	130
Resultados operacionais dos períodos findos em 31 dezembro de 2015 e 2014	130
Comparação dos resultados dos períodos findos em 31 dezembro de 2015 e 2014	131
Receitas de Propriedade para Investimentos	131
Resultado Operacional dos Shoppings	131
Ajuste a Valor Justo	131
Outros ativos financeiros	132
Outras receitas/despesas	132
Resultado líquido do exercício	132
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE	133
Administrador	133
Gestor	133
Coordenador Líder	133
Genial Investimentos	134
Brasil Plural	134
Guide	134
Assessor Legal do Coordenador Líder	134
Assessor Legal do Administrador e do Gestor	135
Escrivador	135
Auditor Independente	135
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	135
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03	135
Informações Adicionais	136
ADMINISTRADOR	137
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS	139
Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta	135
Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta	135
Autorização	135
Fundo	140
Número da Emissão	140
Valor Total da Emissão	140
Quantidade de Novas Cotas	140
Novas Cotas do Lote Suplementar	140
Novas Cotas Adicionais	140
Preço de Emissão	141
Taxa de Distribuição Primária	141
Taxa de Saída	141
Taxa de Performance	141

Aplicação Mínima Inicial	141
Data de Emissão.....	141
Forma de Subscrição e Integralização	141
Colocação e Procedimento de Distribuição	141
Público Alvo da Oferta	142
Pessoas Vinculadas	142
Procedimento de Alocação de Ordens	142
Direito de Preferência.....	143
Plano de Distribuição	145
Oferta Não Institucional.....	146
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	148
Oferta Institucional	149
Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	149
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	150
Distribuição Parcial	150
Prazo de Colocação	151
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas	151
Alocação e Liquidação Financeira	151
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	152
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	152
Formador de Mercado	153
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	153
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	153
Regime de Colocação.....	153
Comissionamento.....	153
Data de Liquidação.....	158
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	159
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	161
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER.....	161
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER.....	161
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER	162
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER.....	162
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A GENIAL INVESTIMENTOS	162
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E A GENIAL INVESTIMENTOS	162
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E A GENIAL INVESTIMENTOS	163
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E A GENIAL INVESTIMENTOS.....	163
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A BRASIL PLURAL.....	163
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E A BRASIL PLURAL.....	163
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E A BRASIL PLURAL	163
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E A BRASIL PLURAL.....	163
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A GUIDE.....	163
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E A GUIDE.....	164
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E A GUIDE	164
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E A GUIDE.....	164

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	165
FATORES DE RISCO	167
Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico	167
Fatores de Riscos relacionados ao Fundo.....	171
Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas	180
ANEXOS	185
<hr/>	
ANEXO I – Instrumento de Constituição do Fundo	187
ANEXO II – Ata da AGC.....	229
ANEXO III – Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo.....	237
ANEXO IV – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	283
ANEXO V – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	287
ANEXO VI – Estudo de Viabilidade.....	291
ANEXO VII – Atuais Cotistas que estão sujeitos ao <i>Lock-Up</i>	307

DEFINIÇÕES

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

“1ª Emissão”	Primeira emissão de Cotas, encerrada em 25 de julho 2013, por meio da qual foram ofertadas 50.000 (cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 50.000 (cinquenta mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por um único investidor, 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) Cotas, atingindo o montante total de R\$39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.
“2ª Emissão”	Segunda emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 29 de setembro de 2015, por meio da qual foram ofertadas 40.000 (quarenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 28.000 (vinte e oito mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por 7 (sete) investidores, 25.977 (vinte e cinco mil e novecentos e setenta e sete) Cotas, atingindo o montante total de R\$25.977.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos e setenta e sete mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.
“3ª Emissão”	Terceira emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 31 de outubro de 2017, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo 2.302.555 (dois milhões e trezentos e duas mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Cotas subscritas e efetivamente integralizadas, por 4.483 (quatro mil e quatrocentos e oitenta e três) investidores, atingindo o montante total de R\$230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.
“ABRASCE”	Associação Brasileira de Shopping Centers.
“ABC” ou “Área Bruta Comercial”	Corresponde ao somatório de todas as áreas comerciais de um shopping center, ou seja, a ABL somada às áreas comerciais de propriedade de terceiros (lojas vendidas).
“ABL” ou “Área Bruta Locável”	Soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.
“ABL Própria” ou “ABL Fundo”	ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis.
“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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
“Administradores de Shoppings”	Empresas responsáveis pela administração e comercialização de <i>shopping centers</i> .

“AGC”	A assembleia geral extraordinária de Cotistas realizada em 26 de fevereiro de 2018, em que foram deliberados e aprovados, dentre outros, a Emissão e a Oferta, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1451955, em 27 de fevereiro de 2018.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados, (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados, (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Aplicação Mínima Inicial”	50 (cinquenta) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow e/ou one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto 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 estejam aplicadas 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; (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 cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (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.

“BACEN” ou “BCB”

Banco Central do Brasil.

“B3”

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

“BR GAAP”

Princípios Contábeis Geralmente Aceitos no Brasil, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, regulamentadas através do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

“Brasil” ou “País”

República Federativa do Brasil.

“CAGR”

Taxa de crescimento anual composta

“Cap Rate”

É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos.

“Captação Mínima”

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 495.050 (quatrocentas e noventa e cinco mil e cinquenta) Novas Cotas.

“Capital Autorizado”

Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

“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/MF”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA de Fundos”	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento” vigente a partir de 1º de julho de 2016.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, conforme alterada.
“Comissionamento”	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 153 deste Prospecto.
“Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados, (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
“Contrato de Distribuição”	<i>“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado, em 27 de fevereiro de 2018, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder.</i>
“Contrato de Formador de Mercado”	“Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado”, a qual foi convertida automaticamente em contrato, celebrada, em 25 de agosto de 2017, 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 Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado em 12 de março de 2014, conforme aditado em 02 de junho de 2017, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
“Coordenador Líder” ou “XP 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
Coordenadores Contratados	GENIAL INVESTIMENTOS , uma marca da GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Genial Investimentos”), BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores

mobiliários com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na rua Surubim, 373, 1º andar, Cidade Monções, CEP 04571-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15,, **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenadores contratados (“**Guide**”), considerados em conjunto.

“Corretoras Consorciadas”	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.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo.
“Cotas da 1ª Emissão”	São as Cotas da 1ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) Cotas da 1ª Emissão, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais).
“Cotas da 2ª Emissão”	São as Cotas da 2ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 25.977 (vinte e cinco mil e novecentos e setenta e sete) Cotas da 2ª Emissão, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais).
“Cotas da 3ª Emissão”	São as Cotas da 3ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 2.302.555 (dois milhões e trezentos e duas mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Cotas da 3ª Emissão, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).
“Cotistas”	Os titulares das Cotas.
“CPF/MF”	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários.
“CRI FII Vinci”	Em conjunto, (i) os certificados de recebíveis imobiliários da 14ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A., e (ii) os certificados de recebíveis imobiliários da 53ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., dos quais o Fundo é o devedor.
“Critério de Colocação da Oferta Institucional”	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definida abaixo). Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”

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

“Data de Início do Período do Direito de Preferência”

A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.

“Data de Liquidação”

Data da liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 153 deste Prospecto.

“Data de Liquidação do Direito de Preferência”

Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período do Direito de Preferência.

“DDA”

DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.

“Despesas Extraordinárias”

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em

	atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
“Direito de Preferência”	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do item 15.7.3 do Regulamento e da AGC, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
“Distribuição Parcial”	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.
“Emissão”	A presente 4ª Emissão do Fundo.
“Escriturador”	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001 64.
“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,1394487396, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“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., conforme abaixo qualificada.
“Fundo”	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Gestor”	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/MF 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 consistentes de shopping centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, dentre outros.

“Instituições Financeiras Autorizadas”	Instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN
“Instituições Participantes da Oferta”	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
“Instrução CVM nº 400/03”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 472/08”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 476/09”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 494/11”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
“Instrução CVM nº 505/11”	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 516/11”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
“Instrução CVM nº 571/15”	Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.
“Instrumento de Constituição”	“Instrumento Particular de Constituição do Vinci Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 1306523.
“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 nos termos da regulamentação da CVM, 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 (conforme a seguir definidos), que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.
“Investimentos Temporários”	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
“LCI”	Letras de crédito imobiliário.
“Lei nº 6.385/76”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei nº 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei nº 12.024/09”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Lei do Inquilinato”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“LH”	Letras hipotecárias.
“Mall”	Áreas comuns do shopping center (corredores) locadas para a colocação de stands, quiosques e similares
“Mídia”	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
“Mix de Lojas”	Plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas pelo Shopping Center, de modo a gerar conveniência lucrativa para os lojistas e para os proprietários de Shopping Centers.
“NOI”	Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, <i>Net Operating Income</i> , representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas, aportes condominiais e estacionamento.
“NOI Caixa”	É o NOI apurado no regime de caixa, ou seja, incluindo todos os efeitos que interferem no resultado que é distribuído periodicamente aos proprietários dos Imóveis.
“NOI Competência”	É o NOI apurado no regime de competência atendendo aos critérios contábeis que podem não representar o NOI distribuído aos proprietários dos Imóveis.
“Novas Cotas Adicionais”	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 732.673 (setecentas e trinta e duas mil, seiscentas e setenta e três) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador

“Novas Cotas do Lote Suplementar”	<p>Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p> <p>Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 549.504 (quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quatro) Novas Cotas do Lote Suplementar, nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer no Procedimento de Alocação de Ordens, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e com o Gestor até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive). As Novas Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas do Lote Suplementar, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p>
“Oferta”	<p>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.</p>
“Oferta Institucional”	<p>Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Institucional” na página 149 deste Prospecto.</p>
“Oferta Não Institucional”	<p>Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Não Institucional” na página 148 deste Prospecto.</p>
“Pedido de Subscrição”	<p>Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.</p>
“Período de Alocação de Ordens”	<p>Período que se iniciará em 05 de abril de 2018 (inclusive) e se encerra em 20 de abril de 2018 (inclusive), no qual os Investidores da Oferta irão realizar suas intenções de investimento.</p>
“Período de Colocação”	<p>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.</p>

“Período do Direito de Preferência”

Período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Preferência” na página 143 deste Prospecto.

“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 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 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, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a 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, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

“Plano de Distribuição”

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder,

devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores 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 deste Prospecto Definitivo 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 Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 145 deste Prospecto.

“Procedimento de Alocação de Ordens”

O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.

“Preço de Emissão”

R\$101,00 (cento e um reais), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”

Este presente Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

“Real”, “reais” ou “R\$”

Moeda oficial corrente no Brasil.

“Regulamento”

O Regulamento do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII, vigente e consolidado, constante do Anexo III ao presente Prospecto.

“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”

Inicialmente, até R\$369.999.966,00 (trezentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

“Taxa de Administração”

O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao

	Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Taxa de Vacância”	ABL no shopping disponível para ser alugada.
“Taxa de Ocupação”	ABL do shopping subtraída de sua ABL vaga (100% – Taxa de Vacância).
“Vendas”	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings.
“Vinci Partners”	Vinci Partners Investimentos Ltda.
“Same store sales” ou “SSS”	Comparativo das Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.
“Same store rent” ou “SSR”	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

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

- **ADMINISTRADOR:**

<http://www.brtrust.com.br/pt/administracao-de-fundos/fii/fii-vinci/informacoes-fii-vinci> (neste website, acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais); e

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 167 A 183 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 167 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador 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 aos *shopping centers*;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 167 deste Prospecto.

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

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

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

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

SUMÁRIO DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Nova Cotas.

Visão Geral

O Vinci Shopping Centers FII é um fundo de investimento imobiliário gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., sociedade controlada pela Vinci Partners. A Vinci Partners foi formada em 2009 e é uma plataforma independente líder no Brasil de investimentos alternativos gerindo fundos de *Real Estate*, *Private Equity*, Infraestrutura, Crédito, Ações e Multimercados. Com escritórios próprios no Rio de Janeiro, em São Paulo e em Nova York, a Vinci Partners é composta por cerca de 180 (cento e oitenta) profissionais, sendo 24 (vinte e quatro) sócios, e tem aproximadamente R\$ 21,8 bilhões sob gestão.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em shopping centers, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos mesmos. O Fundo tem uma estratégia de crescimento focada em aquisições de imóveis prontos e não pretende investir em projetos *greenfield*, embora possa realizar reformas, expansões ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Breve Histórico

O Fundo realizou seus primeiros investimentos em março de 2014, quando concluiu a aquisição de participação em 2 shoppings centers: 49% do Shopping Ilha Plaza, localizado no bairro da Ilha do Governador, na Cidade do Rio de Janeiro, e 13,58% do Shopping Pátio Belém, localizado no centro de Belém, Pará.

Em 2015, o Fundo celebrou um acordo de co-investimento com o IPS PB – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, atual denominação do BRL II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, por meio do qual o Fundo e o Co-Investidor, através de um fundo de investimento imobiliário gerido pelo Gestor, adquiriram conjuntamente participações em quatro shoppings, sendo a participação do Fundo de 25% do Investimento total realizado. Com isso, o Fundo adquiriu as seguintes participações: 17,5% do Shopping Crystal, localizado no bairro do Batel em Curitiba, Paraná; 11% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, Bahia; 7,5% do West Shopping, localizado no bairro de Campo Grande, na Cidade do Rio de Janeiro; e 7,5% do Center Shopping Rio, localizado em Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro.

Em 2017, o Fundo realizou sua terceira emissão primária de cotas, encerrada em 31 de outubro de 2017, com captação total de R\$ 230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais). Após a liquidação da oferta, o Fundo passou a ser negociado na B3 sob o código de negociação “VISC11”. Os recursos captados na oferta foram utilizados para (i) pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci em volume de R\$133,3MM no primeiro dia útil após a liquidação da 3ª Emissão, e (ii) a aquisição da participação de 12,5% no Shopping Granja Vianna, localizado na região metropolitana de São Paulo. A aquisição foi realizada através da compra de ações preferenciais resgatáveis da SPE Xangai Participações S.A., que por sua vez era a detentora da totalidade do Shopping Granja Vianna, sendo a totalidade de tais ações resgatadas pelo Fundo, mediante o pagamento, pela companhia ao Fundo em 02 de janeiro de 2018, do valor de resgate por meio da transferência de fração ideal correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do Shopping Granja Vianna. A escritura do imóvel encontra-se em fase de elaboração e registro no Registro Geral de Imóveis competente. Adicionalmente, em dezembro de 2017 o Fundo realizou novo pré-pagamento dos CRI FII Vinci, desembolsando um valor total de R\$ 2,5MM.



Fonte: Fundo

Plataforma de Relação com Investidores com Transparência de Informações

O Fundo conta com um site de relacionamento com investidores (www.vincishopping.com.br) com informações completas do Fundo, sendo um canal de comunicação dos cotistas com o Gestor. O site contém diversas informações, tais como:

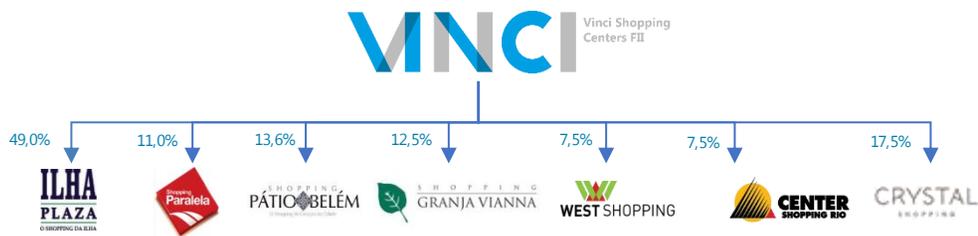
- Relatórios mensais com detalhamento dos resultados gerados e valores distribuídos além de principais indicadores operacionais do portfólio: nível de abertura maior que as companhias listadas do setor;
- Planilha de fundamentos com dados trimestrais de cada shopping.

Portfólio Atual do Fundo

O Portfólio do Fundo é atualmente composto por 7 shoppings, localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes distribuídos em 5 diferentes estados brasileiros, que totalizam mais de 28 mil m² de ABL próprio: Ilha Plaza, Shopping Paralela, Pátio Belém, Shopping Granja Vianna, West Shopping, Center Shopping Rio e Shopping Crystal. A idade média dos shoppings do portfólio é de 16,5 anos.



Fonte: Fundo



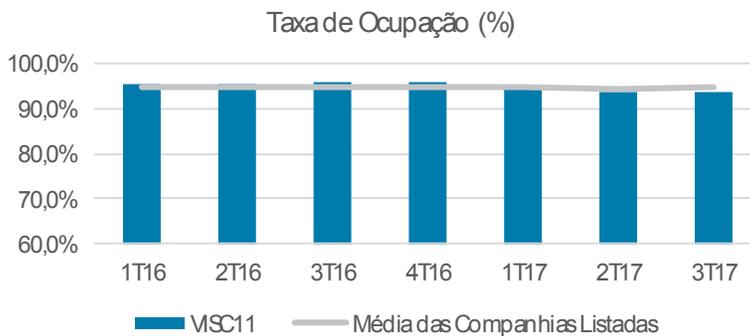
Fonte: Fundo

O NOI competência gerado pelo portfólio nos últimos 12 meses (do 4º trimestre de 2016 ao 3º trimestre de 2017) foi de R\$ 25,0 milhões. O NOI pró-forma no mesmo período, incluindo a participação recém adquirida do Shopping Granja Vianna, foi de R\$ 27,6 milhões.

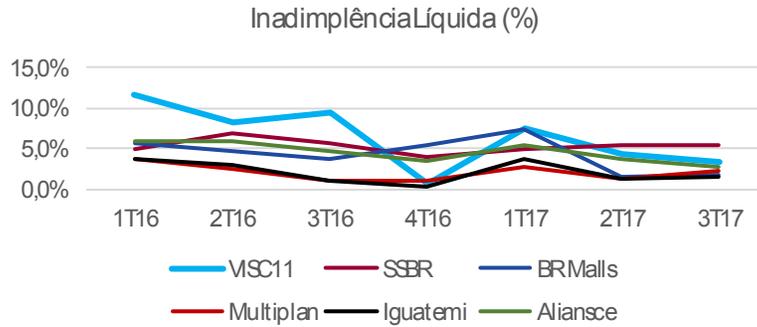


Fonte: Fundo

O portfólio maduro e diversificado tem se comportado em linha com o portfólio das maiores empresas de capital aberto em termos operacionais. No terceiro trimestre de 2017, a taxa de ocupação do Fundo foi de 93,8%, acima da taxa da Iguatemi que foi de 93,3% e da Sonae Sierra que foi de 93,6% e igual a da JHSF. No quarto trimestre a taxa de ocupação do portfólio do Fundo aumentou e encerrou dezembro em 95,8%.

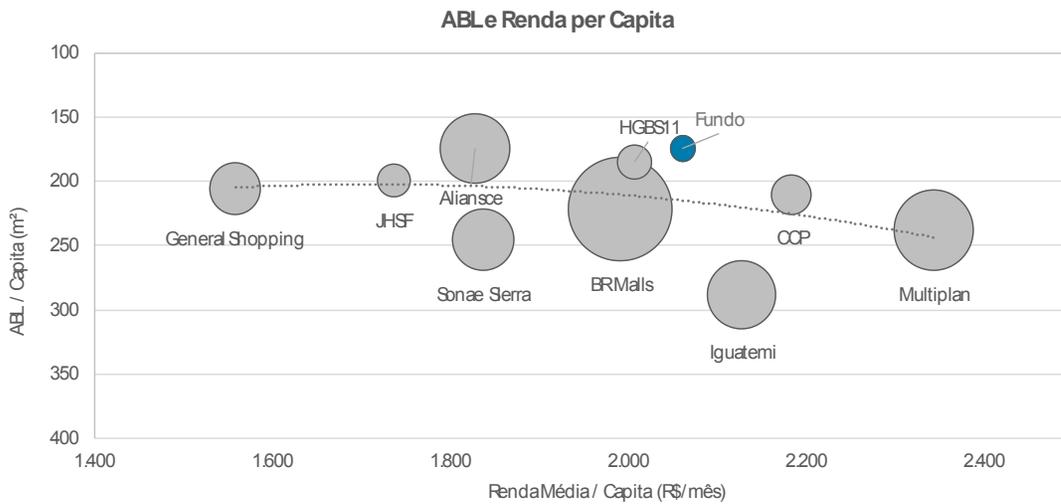


Fonte: Fundo e relatórios das companhias



Fonte: Fundo e relatórios das companhias

O Fundo encontra-se bem posicionado em comparação às principais empresas do setor em relação às métricas de ABL per capita, renda per capita, NOI por ABL e total de vendas mensais por ABL levando em consideração a localização dos seus shoppings.



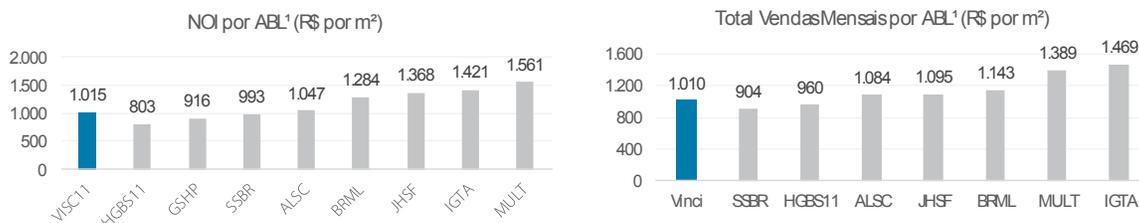
Fonte: Abrasce, IBGE, Fundo e relatórios de research

Em termos de diversificação, atualmente, o shopping que representa maior percentual do Fundo em termos de ABL próprio é o Ilha Plaza que corresponde a 37% dos mais de 28 mil m² de ABL próprio. O segundo shopping mais representativo do Fundo em termos de ABL próprio é o Shopping Paralela com 16%, seguido do Shopping Granja Vianna que representa 13% do ABL total do Fundo.



Fonte: Fundo

O portfólio do Fundo é diversificado em termos de receita de locação, sendo que em dezembro de 2017 os dez maiores lojistas no portfólio consolidado do Fundo assumindo a participação adquirida no Shopping Granja Vianna representaram 17,8% das receitas e nenhum locatário representou mais do que 4,1% da receita total do Fundo.



Fonte: Fundo e relatórios das companhias e fundos listados. Nota: (1) NOI por ABL e Total Vendas Mensais por ABL são dados referentes aos 12 meses que antecedem o final do terceiro trimestre de 2017

Estratégia de Investimento

O Fundo se propõe a ter um portfólio diversificado de shopping centers no que diz respeito à localização, ABL, percentual de participação nos empreendimentos, perfil de consumidor e administrador dos shoppings.

O Fundo adota uma estratégia de aquisição flexível, podendo adquirir shoppings centers em todas as regiões do país, participações que variam desde 100% de cada Imóvel até participações minoritárias, participações estas que podem dar ou não ao Fundo o direito de selecionar o Administrador de Shopping. Justamente por ter essa estratégia de aquisição flexível e pelo fato de o Fundo não realizar a administração do dia a dia dos shoppings, o Fundo entende que tem uma vantagem competitiva para executar sua estratégia de aquisição e realizar transações com melhores retornos.

Embora não seja uma empresa administradora e nem comercializadora de shopping centers, o Gestor supervisiona as atividades dos Administradores de Shoppings, buscando influenciar e participar das decisões estratégicas dos Imóveis. O Fundo entende que a diversificação da carteira do Fundo por Administradores de Shoppings, além de ser estratégico para realização de aquisições, é interessante para o Fundo, pois além de não estar exposto à qualidade da gestão de apenas um Administrador de Shopping, o Fundo pode se beneficiar ao replicar em seus Imóveis as melhores práticas de cada Administrador de Shopping. O monitoramento dos Imóveis do Fundo é realizado por um time experiente que está em constante contato com os Administradores de Shoppings e participa das reuniões estratégicas dos empreendimentos, incluindo as assembleias gerais e extraordinárias, além de contatos constantes com os Administradores.

O Fundo, como parte de sua estratégia de investimento, privilegia investimentos em Imóveis que apresentem as seguintes características:

- localização em centros urbanos, onde a escassez e o preço de terrenos é uma barreira natural para o desenvolvimento de novos empreendimentos concorrentes;
- localização em cidades com mais de 250.000 habitantes
- regiões com demanda qualificada na área de influência do shopping compatível com a Área Bruta Comercial do empreendimento, já considerando concorrentes estabelecidos e em desenvolvimento na região;
- Área Bruta Comercial superior a 15.000 m²;
- empreendimentos que apresentem potencial de incremento real de seus resultados, através da adoção de medidas de gestão identificadas em conjunto com o Administrador do shopping.

Processo de Investimento do Gestor

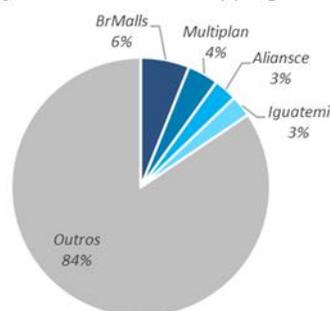
O Gestor adota um criterioso processo de originação, seleção e análise dos investimentos e Imóveis do Fundo que permite identificar interessantes oportunidades de aquisição de Imóveis para o Fundo, bem como na gestão e monitoramento dos Imóveis e eventual desinvestimento. O processo é dividido em 5 (cinco) etapas: (a) originação de oportunidades; (b) análise do investimento e tomada de decisão, (c) execução do negócio, (d) gestão e monitoramento dos empreendimentos e (e) venda de Imóveis.

A equipe imobiliária se beneficia da plataforma da Vinci Partners, que contempla profissionais seniores de diferentes áreas de atuação e competências, incluindo analistas de pesquisa e economistas que contribuem no processo de análise de oportunidades com seus conhecimentos setoriais e fundamentos econômicos.

Oportunidade de Investimento

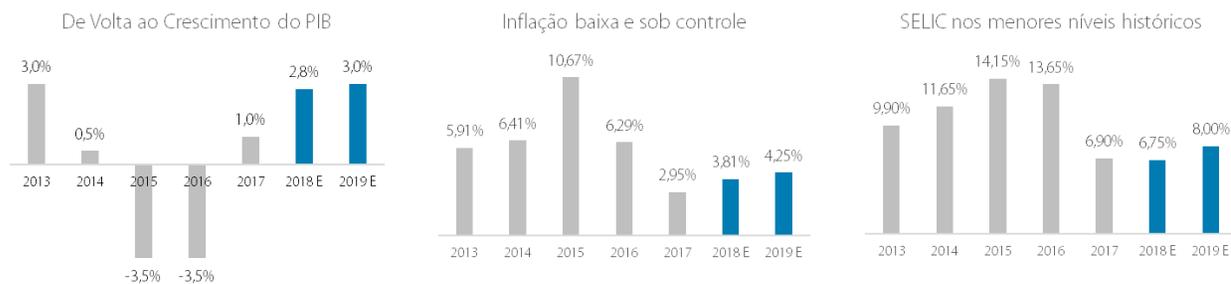
O Fundo entende que o momento para realização de aquisição é oportuno. O mercado de shopping centers ainda é muito fragmentado, sendo que os quatro maiores players da indústria juntos detêm somente 15,6% do ABL do setor, com aproximadamente 84% do ABL de forma pulverizada. A fragmentação das propriedades de shoppings favorece, na visão do Fundo, a estratégia de aquisição, em especial, aqueles que tenham flexibilidade de adquirir shoppings em diferentes localizações, com variadas participações, de todos os tipos de vendedores, com ou sem possibilidade de administrar os ativos.

Distribuição % do ABL de Shopping no Brasil



Fonte: Abrasce e companhias listadas (3T 2017)

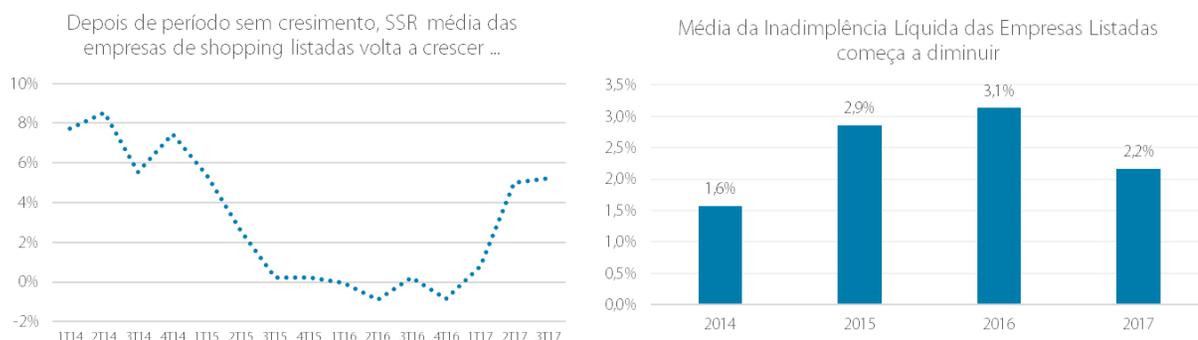
Além disso, depois de dois anos de forte recessão, onde o PIB brasileiro caiu 3,5% em cada ano, 2017 marcou a retomada do crescimento da economia. O IBC-Br divulgado pelo Banco Central, que é considerado uma prévia do PIB de 2017, aponta um crescimento de 1,0% no ano, fortemente impulsionado por um crescimento de 2,0% no varejo. Projeções da pesquisa Focus do Banco Central, de 16 de fevereiro de 2018, estimam um crescimento do PIB brasileiro de 2,8% e 3,0% para 2018 e 2019 respectivamente. Esse crescimento vem acompanhado de um cenário de inflação baixa e taxas de juros nas mínimas históricas. Depois de encerrar 2017 em 2,95%, o IPCA projetado para 2018 e para 2019 é de 3,81% e 4,25%, respectivamente, enquanto a SELIC atingiu 6,75% no início de 2018 e é projetada para permanecer nesse patamar em 2018 e atingir 8,0% em 2019. Na visão do Gestor, esses fatores compõem uma conjuntura altamente favorável para o crescimento da economia e, em especial, o consumo e o setor de varejo.



Fonte: Banco Central, IBGE e Relatório Focus de 16 de fevereiro de 2018.

Nota: (1) Selic de fim de período

O setor de shoppings já começa a dar sinais dessa recuperação em seus principais indicadores. Depois de um período de 7 trimestres sem crescimento, a média de aluguel nas mesmas lojas (SSR) das principais companhias listadas apresentou crescimento nos últimos dois trimestres. Além disso, a inadimplência que havia elevado durante a crise começou a reduzir.



Fonte: Companhias listadas até o 3T 2017, Banco Central e Relatório Focus 20/02/2018

Conforme relatórios da Siila (Sistema de Informação Imobiliária Latino-Americana), outras transações públicas e transações realizadas pelo Gestor, o mercado de transações envolvendo shopping centers atingiu o nível de atividade mais alto das últimas décadas nos últimos 3 anos. Na média, foram realizadas 12 transações representando R\$ 2,0 bilhões de investimento por ano, sendo que em 2017 foram 12 transações representando mais de R\$ 2,2 bilhões de investimento. Esse período superou o período entre 2007 e 2012 quando foram realizadas na média 9 transações por ano com um volume financeiro médio de R\$ 1,7 bilhão.

O Fundo, desde 2016, originou 50 (cinquenta) potenciais transações, representando cerca de R\$ 10,8 bilhões dos mais variados tipos de shoppings, volumes, localizações, formato de transação, percentual de participação no shopping, tipo de vendedor e processo de originação. Apenas uma pequena parcela dessas transações foi concluída e é possível que as transações não realizadas retornem ao mercado ao longo dos próximos meses.

Em fevereiro de 2018, o Fundo tinha um pipeline de 18 (dezoito) oportunidades que somavam aproximadamente R\$ 2,4 bilhões em transações que envolvem a aquisição potencial de 25 (vinte e cinco) shopping centers que variam de aquisição de participação minoritária a controle do imóvel em todas as regiões do Brasil. **É IMPORTANTE DESTACAR QUE, NA DATA DESTA PROSPECTO, O FUNDO NÃO FORMALIZOU QUAISQUER INSTRUMENTOS VINCULANTES QUE GARANTAM AO FUNDO O DIREITO, A PREFERÊNCIA OU A EXCLUSIVIDADE NA AQUISIÇÃO DESTES ATIVOS.**

Vantagens Competitivas do Fundo

1) Portfólio atual bem posicionado e de qualidade

Conforme indicado no item “Portfólio Atual do Fundo”, na seção “Sumário do Fundo” na página 24 deste Prospecto, e no item “Qualidade e Produtividade do Portfólio do Fundo”, na seção “Descrição dos Imóveis do Fundo”, na página 115 deste Prospecto, o Fundo entende que tem um portfólio composto por ativos maduros, localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes e distribuídos em 5 estados brasileiros. O Fundo entende que a qualidade dos ativos do Fundo é comprovada por suas métricas operacionais consistentes, tais como a taxa de ocupação vendas e NOI por metro quadrado, bem como posicionamento em cidades com baixa penetração de shoppings e renda acima da média nacional.

2) Estratégia de crescimento clara e bem definida através de aquisições

O Fundo não pretende realizar o desenvolvimento de shoppings *greenfield*, uma vez que focará na estratégia de crescimento do portfólio de Imóveis através de aquisições. O Fundo entende que, como o ciclo de desenvolvimento de um projeto *greenfield* é longo (em média, um projeto de shopping leva cerca de 5 (cinco) anos entre a aquisição do terreno e sua inauguração), os riscos desses projetos não compensam seus retornos, enquanto na aquisição o ciclo de investimento é extremamente curto (uma aquisição leva, em média, de 2 (dois) a 3 (três) meses para ser concluída), conforme experiências anteriores do Gestor. Dessa forma, na estratégia de aquisição a probabilidade de acertar a escolha do melhor o momento para fazer investimentos ou desinvestimentos é maior. O Fundo entende ainda que a aquisição foi a estratégia de crescimento mais bem-sucedida na história do setor de *properties*, em especial, no segmento de shopping centers, no qual a equipe de gestão atuou ativamente nos últimos 10 (dez) anos, conforme os currículos descritos no item “Sumário da Experiência Profissional do Gestor” na seção “Prestadores de Serviço do Fundo” na página 57 deste Prospecto.

3) Investimento através de um veículo mais eficiente

O Investimento em imóveis através de fundos imobiliários apresenta, na visão do Gestor, vantagens tanto quando comparado com o investimento através de empresas e companhias listadas como quando comparadas ao investimento direto em imóveis.

- Estrutura fiscal mais eficiente. Os fundos de investimento imobiliários não são tributados em suas carteiras quando investem em ativos imobiliários, no que diz respeito as receitas de locação e ganho de capital, na hipótese de alienação de ativos imobiliários com lucro. No caso de companhias em geral, embora a tributação varie conforme os regimes fiscais das mesmas, as companhias atualmente estão sujeitas a tributação sobre a receita (PIS/COFINS) e sobre a renda e ganho de capital (IRPJ/CSLL). Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação de IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado na hipótese do fundo ter mais de 50 cotistas e o investidor não deter mais de 10% das cotas do referido fundo.

Vantagens em Relação a Investimento em Ações e Empresas

- Acesso ao fluxo de caixa do imóvel com menos interferência. Os fundos de investimento imobiliário auferem a renda dos shoppings e, após dedução das despesas, devem distribuir no mínimo 95% do lucro auferido em regime caixa. No caso de compra de ações de companhias listadas do setor de shoppings, embora o ativo subjacente sejam shoppings, o investidor não tem acesso ao fluxo de caixa dos ativos, que pode ser reinvestido pela companhia.
- Estrutura de despesas conhecida. O Fundo tem como despesas a Taxa de Administração, que é cobrada na forma de um percentual sobre o Valor de Mercado das Cotas, além de Encargos. As despesas da equipe de gestão não impactam o resultado do Fundo, pois estão incluídas na remuneração do Gestor que é deduzida da Taxa de Administração do Fundo. Consequentemente, as despesas dos fundos de investimento imobiliários são mais previsíveis e sofrem menor flutuação quando comparadas as despesas companhias, que tem uma componente variável maior.

Vantagens em Relação a Investimento Direto em Imóveis

- Liquidez do investimento e baixos custos de transação. As cotas do Fundo, por serem negociadas na B3, podem ser vendidas a qualquer momento com baixos custos transacionais (corretagem e emolumentos) gerando liquidez para o investidor, enquanto na aquisição de um imóvel as negociações de compra e venda costumam ser mais lentas e mais custosas devido aos altos valores de transação (corretagem, impostos de transmissão de bens, emolumentos de cartório, etc.).
- Diversificação. Ao comprar cotas do Fundo o investidor está adquirindo participação em diversos imóveis, sendo capaz de diversificar seu risco sem precisar de um volume de investimento alto. No caso de investimento direto em imóveis, os valores financeiros necessários para uma diversificação de carteira são mais elevados.

4) Gestão por executivos qualificados e experientes com expertise em aquisições de shoppings

O Gestor conta com executivos que, na média, possuem mais de 20 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, em especial no segmento de shoppings, tendo liderado mais de R\$ 3,5 bilhões em aquisições de shoppings centers nos últimos 10 anos. O Fundo acredita que os executivos do Gestor com suas expertises complementares formam um time de profissionais capacitados a identificar, com eficiência, oportunidades relacionadas à aquisição, estruturas de investimento, gestão e venda de shoppings, contribuindo de maneira fundamental para a condução bem sucedida de seus negócios.

A equipe imobiliária se beneficia ainda da plataforma da Vinci Partners, que tem sólida reputação e credibilidade decorrente de um longo histórico de parcerias com empresas e que é composta por profissionais seniores de diferentes áreas de atuação e competências, que contribuem com o Fundo com seus conhecimentos diversos.

5) Momento Oportuno para Aquisições

No entendimento do Fundo, o mercado de aquisições está bastante aquecido, porém ainda existe uma limitação considerável de capital disponível para aquisição. Existem, na visão do Fundo, poucos players capitalizados e com foco em aquisições. O Fundo acredita que esse é um dos motivos que explica a desarbitragem entre os preços negociados no mercado público (companhias e fundos listados) e no mercado privado, onde são negociados os shoppings centers. O Fundo acredita que sua estratégia flexível de aquisições adotada lhe proporciona capturar uma oportunidade interessante ainda mais em um momento de uma potencial retomada da economia.

O NOI Caixa recebido pelo Fundo dos shoppings já é distribuído líquido de, inadimplência, descontos e aportes condominiais. No caso do portfólio do Fundo, a diferença entre o NOI Competência e o NOI Caixa que chegou a 16% em 2015 foi reduzida a 12% em 2016. Isso significa em outras palavras que do NOI recebido foi 88% do NOI contratado do shopping.

Caso seja concretizada a retomada do crescimento da economia brasileira esperada nos próximos anos, e que de alguma forma já foi percebida no setor de shopping centers, conforme relatórios recentes da Abrasce, os shoppings têm o potencial de capturar um aumento das receitas sem necessidade de renegociar contratos de locação. O Fundo acredita que este potencial pode ser capturado tanto no portfólio do Fundo quanto nas aquisições.

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O estudo de viabilidade constante no Anexo VI, deste Prospecto foi realizado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Cotas da presente Emissão.

As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do portfólio atual além do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição de participação em outros Imóveis. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Vinci não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472/08 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos na Seção “Considerações Sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro” na página 21 deste Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira constante no Anexo VI a este Prospecto.

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

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

Sumário da Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado as Operações do Fundo

A seção Discussão e Análise sobre a Situação Financeira e o Resultado as Operações deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas do Fundo para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014, e ao semestre encerrado em 30 de junho de 2017, além das respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto. As demonstrações financeiras comentadas naquela seção requerem, em sua elaboração, a adoção de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos e receitas e despesas nos exercícios demonstrados, e que estão sujeitos a riscos e incertezas. Os resultados reais poderão diferir substancialmente daqueles indicados nessas previsões em decorrência de diversos fatores que afetam os negócios do Fundo, inclusive, entre outros, aqueles constantes na seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, e outras questões discutidas neste Prospecto.

Resultados operacionais do semestre findo em 30 de junho de 2017

No semestre encerrado em 30 de junho de 2017, o NOI Caixa foi de R\$ 12,1 milhões. Não houve, neste período, nenhuma nova aquisição ou reavaliação dos ativos imobiliários, de forma que a carteira do Fundo estava avaliada em R\$ 305.7 milhões de reais, mesmo valor registrado em 31 de dezembro de 2016.

O Fundo auferiu ainda uma renda líquida de R\$ 615 mil reais com aplicações em cotas de fundos de investimentos, operações compromissadas e títulos de renda fixa.

No semestre, as despesas somaram R\$ 826 mil, dentre as quais as despesas com taxas de administração e gestão somaram R\$ 604 mil.

Como resultado acima descritos, o resultado líquido do exercício foi de R\$ 403 mil no semestre encerrado em 30 de junho de 2017.

Resultados operacionais dos períodos findos em 31 dezembro de 2016 e 2015

No período encerrado em 31 de dezembro de 2016, o NOI Caixa aumentou em R\$7,4 milhões, ou 46%, passando de R\$15,9 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2015 para R\$23,3 milhões. Esta variação é explicada em sua quase totalidade em razão do recebimento de NOI Caixa pelo período de 12 meses completos durante o ano de 2016 dos shoppings Crystal, Paralela, West e Center, adquiridos em 30 de setembro de 2015.

A carteira do Fundo foi avaliada em R\$305,7 milhões de reais em 31 de dezembro de 2016, valor R\$28,9 milhões acima da avaliação de R\$276,8 milhões registrados em 31 de dezembro de 2015. A reavaliação dos ativos gerou um aumento de R\$25,5 milhões na linha de Ajuste ao Valor Justo.

O Fundo auferiu ainda no período encerrado em 31 de dezembro de 2016 uma renda líquida de R\$1,5 milhões de Reais com aplicações em cotas de fundos de investimentos, operações compromissadas e títulos de renda fixa.

O Fundo observou um aumento de suas despesas referem-se às taxas de administração, que totalizaram juntas R\$1,0 milhão, aumentando 24% comparado ao período encerrado em 31 de dezembro de 2015 em função do PL médio mais alto durante o período causado principalmente pela 2ª oferta de cotas do fundo, bem como do efeito do Ajuste do Valor Justo dos imóveis.

Como resultado dos eventos acima descritos, o resultado líquido do exercício aumentou para R\$22,4 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2016, comparado a um prejuízo líquido de R\$4,1 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Resultados operacionais dos períodos findos em 31 dezembro de 2015 e 2014

O NOI Caixa aumentou em R\$6,2 milhões, ou 64%, passando de R\$9,7 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2014 para R\$15,9 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2015. Cerca de 80% desta variação é explicada pelo recebimento de NOI Caixa pelo período de 12 meses completos dos shoppings Belém e Ilha Plaza, adquiridos em 11 de março de 2014 durante o ano de 2015. Cerca de 20% desta variação é explicada pela adição de NOI Caixa pela aquisição dos shoppings Crystal, Paralela, West e Center, adquiridos em setembro de 2015.

A carteira do Fundo foi avaliada em R\$276,8 milhões de reais em 31 de dezembro de 2015, valor R\$101,1 milhões acima da avaliação de R\$175,6 milhões registrados em 31 de dezembro de 2014. A maior parte desta diferença pode ser explicada pelas aquisições dos shoppings Crystal, Belém, Center e West em 30 de setembro e que totalizaram R\$100.2 milhões.

O Fundo auferiu no período encerrado em 31 de dezembro de 2015 uma renda líquida de R\$1,3 milhões de Reais com aplicações em cotas de fundos de investimentos, operações compromissadas e títulos de renda fixa e a teve suas despesas aumentadas em R\$ 0,7 milhão, principalmente pela maior taxa de administração causada pelo aumento de seu patrimônio líquido após a aquisição de ativos realizada em setembro de 2015 e que tiveram efeito parcial sobre o ano de 2015.

Como resultado dos eventos acima descritos, o resultado líquido do exercício foi um prejuízo de R\$4,1 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2015, comparado a um lucro líquido de R\$4,7 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2014.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco do investimento em shopping center

O Fundo tem por objeto o investimento em *shoppings center*. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Não obstante, a administração dos *shopping centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

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 à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas 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 Imóveis e os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de

médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Imóveis e/ou Ativos Imobiliários 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.

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.

A importância do Gestor

A substituição do Gestor e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo 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 pelo Sr. Leandro Bousquet, 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 e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Nova Cotas.

Fundo	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Administrador e Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 7 deste Prospecto.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., qualificada na seção “Definições” na página 7 deste Prospecto.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., qualificada na seção “Definições” na página 7 deste Prospecto.
Auditor Independente	BDO RCS Auditores Independentes S.S.
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 7 deste Prospecto.
Objeto do Fundo	<p>O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente nos Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas, expansões ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.</p> <p>O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou Ativos Imobiliários específicos.</p> <p>O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.</p> <p>Para mais informações acerca do Objeto do Fundo veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Objeto do Fundo”, na página 68 deste Prospecto.</p>
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

**Imóveis Atualmente
Integrantes da Carteira do
Fundo**

Financeiros. **Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Política e Estratégia de Investimento”, na página 68 deste Prospecto.**

Na data deste Prospecto, o Fundo é titular de direitos aquisitivos em relação a: (a) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) do empreendimento comercial denominado “Crystal Plaza”, localizado na Rua Comendador Araújo, nº 731 - Batel, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 16.326 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba – PR, havido pelo Fundo por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado em 27 de maio de 2015 e do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda celebrado em 18 de agosto de 2015, conforme indica o R.94/M.16.326, de 06 de novembro de 2015; (b) 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do empreendimento comercial denominado “Center Shopping”, localizado na Avenida Geremário Dantas, nº 404 – Tanque, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, havidos pelo Fundo por meio da Escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada nas notas do 4º Ofício de Petrópolis - RJ, livro 684, fls. 047, conforme indicados nos atos de registro nºs 6 de cada uma das matrículas retro indicadas, todos de 12 de fevereiro de 2016; (c) 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do empreendimento comercial denominado “West Shopping”, localizado na Estrada do Mendanha, nº 555 - Campo Grande, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 148.748, 172.796 a 173.064 e 187.159 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, havidos pelo Fundo por meio da Escritura de Promessa de Venda lavrada nas notas do 4º Ofício de Petrópolis - RJ, livro 684, fls. 104, conforme indicam registros efetuados em cada uma das matrículas; (d) 49% (quarenta e nove por cento) do empreendimento comercial denominado “Ilha Plaza”, localizado na Avenida Maestro Paulo e Silva, nº 400 - Jardim Carioca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 90.338 e 90.341 a 90.343 do 11º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, havido pelo Fundo por meio da Escritura de Promessa de Venda lavrada em 25 de fevereiro de 2014 nas notas do 1º Tabelionato de Notas de Curitiba - PR, livro 1849-N, fls. 131, conforme indica, respectivamente, o R.30/M.90.338, de 29 de abril de 2014, o R.34/M.90.341, de 29 de abril de 2014, o R.32/M.90.342, de 29 de abril de 2014, e o R.31/M.90.343, de 29 de abril de 2014; (e) 11% (onze por cento) do empreendimento comercial denominado “Shopping Paralela”, localizado na Avenida Luís Viana, nº 8544 - Alphaville, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 53.734 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Salvador – BA, havido pelo Fundo por meio da Escritura de Promessa de Compra e Venda lavrada em 27 de maio de 2015, nas notas do 4º Ofício da Comarca de Petrópolis - RJ, livro 684, fls. 015/030 - ato 008, conforme indica o R.04/M.53.734, de 17 de novembro de 2015; (f) excetuadas a “Loja Âncora” D e as “Lojas Satélites” 147, 247 e 247-A, 13,3658% (treze inteiros, três mil,

seiscentos e cinquenta e oito décimos milésimos por cento) da área privativa da unidade autônoma designada "Loja Âncora" C; e 13,3519% (treze inteiros, três mil, quinhentos e dezenove décimos milésimos por cento) das áreas reais privativas das unidades autônomas "Lojas Satélites", do empreendimento comercial denominado "Pátio Belém", localizado na Travessa Padre Eutíquio, nº 1.078 - Batista Campos, na Cidade de Belém, Estado do Pará, objeto da matrícula nº 22.298 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belém – PA, havidos pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda de Frações de Imóveis e Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos lavrada em 25 de fevereiro de 2014 nas notas do 1º Ofício de Notas de Curitiba – PR, conforme indica o R.92/M.22.298, de 03 de julho de 2014. Não obstante, o Fundo detém, na forma da citada Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda de Frações de Imóveis e Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos lavrada em 25 de fevereiro de 2014 nas notas do 1º Ofício de Notas de Curitiba – PR, direitos de aquisição sobre o percentual de, excetuadas as lojas 147, 247 e 247-A, 0,2235% (dois mil, duzentos e trinta e cinco décimos milésimos por cento) da "Loja Âncora" C e 0,2232% (dois mil, duzentos e trinta e dois décimos milésimos por cento) das "Lojas Satélites" do Shopping Pátio Belém, cujas propriedades, quando da outorga da escritura, ainda não haviam sido regularizadas pelas cedentes dos direitos aquisitivos; e (g) 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do empreendimento comercial denominado "Shopping Granja Vianna", localizado na Rodovia Raposo Tavares, km 23,5, Lageadinho, na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia - SP, havido pelo Fundo por meio do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 22 de dezembro de 2017, por meio do qual o Fundo adquiriu 14.041.856 (quatorze milhões, quarenta e uma mil, oitocentas e cinquenta e seis) ações preferenciais da SPE Xangai Participações S.A., que por sua vez era a detentora da totalidade do Shopping Granja Vianna. A totalidade de tais ações foi resgatada pelo Fundo, mediante o pagamento, pela companhia ao Fundo, do valor de resgate por meio da transferência de fração correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do imóvel em que se situa o Shopping Granja Vianna, cujo título aquisitivo encontra-se em processo de registro junto à matrícula. **Para mais informações acerca da Política de Investimento veja as seções "Portfólio do Fundo" e "Descrição dos Imóveis", nas páginas 108 e 109 deste Prospecto.**

Parâmetro de Rentabilidade Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo VI, a rentabilidade alvo das Novas Cotas corresponde ao percentual de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos 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.**

Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Taxa de Administração”, na página 69 deste Prospecto.**

Remuneração do Gestor

Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre (i) a Taxa de Administração, e (ii) a remuneração devida ao Administrador descrita na tabela abaixo e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo:

Patrimônio Líquido (R\$ Milhões) ⁽¹⁾	Percentual do Valor de Mercado do Fundo ⁽²⁾	Valor mínimo mensal a ser pago ao Administrador ⁽³⁾
Até 500	0,15% a.a.	R\$ 10.000,00
De 501 a 800	0,12% a.a.	
De 801 a 1.500	0,10% a.a.	
De 1.501 a 2.500	0,09% a.a.	
Acima de 2.500	0,08% a.a.	

⁽¹⁾ Considerando os fundos investimento geridos e/ou indicados pelo Gestor e administrados pelo Administrador;

⁽²⁾ Na data deste Prospecto, a remuneração devida ao Administrador corresponde ao percentual de 0,10% ao ano;

⁽³⁾ Valor a ser corrigido monetariamente na forma do Contrato de Gestão.

Tendo em vista que, no âmbito da 3ª Emissão, o Gestor assumiu o compromisso de, caso a oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão fosse concluída com captação de um montante entre R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não receber integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, nos termos do prospecto definitivo da oferta pública das Cotas da 3ª Emissão, e, considerando que a captação no âmbito da referida 3ª Emissão foi de R\$230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), o Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota), observado que:

- a) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos sejam superiores a R\$ 7,25 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,25; ou
- b) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos sejam inferiores a R\$ 7,25 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,25.

A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Taxa de Distribuição Primária

Observados os termos e condições estabelecidos no Capítulo VII, item 7.5 do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizado pelo Investidor da Oferta, equivalente ao valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Valor Total de Emissão, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Saída	O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.
Taxa de Performance	O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.
Distribuição de Resultados	<p>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.</p> <p>Farão jus aos rendimentos de que trata os parágrafos acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.</p> <p>Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Distribuição de Resultados”, na página 70 deste Prospecto.</p>
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	<p>As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.</p> <p>Para mais informações acerca dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” na seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas”, na página 76 deste Prospecto.</p>
Público Alvo do Fundo	<p>As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para mais informações acerca do público alvo da Oferta, veja o item “Público Alvo” da página 69 deste Prospecto e a seção “Informações Relativas à Emissão, à</p>

Oferta e às Novas Cotas – Público Alvo” da página 69 deste Prospecto.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou: (i) a 1ª Emissão, encerrada em 25 de julho de 2013, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, foram ofertadas 50.000 (cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 50.000 (cinquenta mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por um único investidor, 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) Cotas, atingindo o montante total de R\$39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; (ii) a 2ª Emissão, encerrada em 29 de setembro de 2015, por meio da qual foram ofertadas 40.000 (quarenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 28.000 (vinte e oito mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por 7 (sete) investidores, 25.977 (vinte e cinco mil e novecentos e setenta e sete) Cotas, atingindo o montante total de R\$25.977.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos e setenta e sete mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; e (iii) a 3ª Emissão, encerrada em 31 de outubro de 2017, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 2.302.555 (dois milhões e trezentos e duas mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Cotas, por 4.483 (quatro mil e quatrocentos e oitenta e três) investidores, atingindo o montante total de R\$230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Emissão de Novas Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. **Para mais informações acerca da Emissão de Novas Cotas veja o item “Assembleia Geral de Cotistas” abaixo e a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Emissão de Novas Cotas”, na página 75 deste Prospecto.**

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 investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <http://www.vincipartners.com/informacoesFormulariosCVM>.

Assembleia Geral de Cotistas

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

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto; (d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; (i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada; (k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 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, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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.

Para mais informações acerca da Assembleia Geral de Cotistas veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Assembleia Geral de Cotistas”, na página 72 deste Prospecto.

Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados na AGC.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
Valor Total da Emissão	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$369.999.966,00 (trezentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Novas Cotas	Serão emitidas, inicialmente, até 3.663.366 (três milhões, seiscentas e sessenta e três mil e trezentas e sessenta e seis) de Novas Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Novas Cotas do Lote Suplementar	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 549.504 (quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quatro) Novas Cotas do Lote Suplementar, nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer no Procedimento de Alocação de Ordens, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e com o Gestor até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive). As Novas Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
Novas Cotas Adicionais	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 732.673 (setecentas e trinta e duas mil, seiscentas e setenta e três) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação

de Ordens (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Preço de Emissão:	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão será de R\$101,00 (cento e um reais), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
Aplicação Mínima Inicial	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 50 (cinquenta) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação.
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.</p> <p>Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, e já considerando a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos de Distribuição”, na página 159 deste Prospecto Definitivo), estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, no montante entre R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), e R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), correspondente ao percentual de 81,1% (oitenta e um inteiros e um décimo por cento) e 89,2% (oitenta e nove inteiros e dois décimos por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, respectivamente; e (ii) ao pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci no montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente ao percentual de até 10,81% (dez inteiros e oitenta e um centésimos por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta. Eventuais recursos não utilizados nos itens (i) e (ii) acima serão aplicados em Ativos Financeiros. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial e assumindo que seja realizada a Captação Mínima, estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, no</p>

montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente ao percentual de 80,0% (oitenta por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e (ii) ao pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci no montante de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente ao percentual de 10,0% (dez por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta. Eventuais recursos não utilizados nos itens (i) e (ii) acima serão aplicados em Ativos Financeiros.

Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer novos Imóveis ou Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da 4ª Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Imóveis ou de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo. Do mesmo modo, as oportunidades de investimento (descritas no item “Oportunidade de Investimento” da seção “Sumário do Fundo”, na página 28 deste Prospecto e no item “Oportunidade de Investimento” da seção “Política e Estratégia de Investimento”, na página 104 deste Prospecto) tratam-se de ativos em relação aos quais o Fundo pode eventualmente realizar a aquisição, não existindo, contudo, na data deste Prospecto, quaisquer instrumentos que garantam ao Fundo o direito, a preferência ou a exclusividade na aquisição de tais ativos.

Coordenador Líder	XP Investimentos.
Coordenadores Contratados	Genial Investimentos, Brasil Plural e Guide, em conjunto.
Formador de Mercado	XP Investimentos.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Coordenadores Contratados e das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.
Regime de Colocação	As Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, com auxílio dos Coordenadores Contratados, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta

e as Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores 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 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, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a 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, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), não será 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, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Direito de Preferência

O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do item 15.7.3 do Regulamento e da AGC, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Preferência” da página 143 deste Prospecto.**

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos

(observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais). **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 181 deste Prospecto.**

Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação de Ordens, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Alocação de Ordens” da página 142 deste Prospecto.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores 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 deste Prospecto 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 às Novas Cotas - Plano de Distribuição” na página 145 deste Prospecto.**

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens.

No mínimo, 366.336 (trezentas e sessenta e seis mil e trezentas e trinta e seis) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em

comum acordo com o Administrador e com o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Não Institucional” na página 146 deste Prospecto.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definida abaixo). Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após o término do Período do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.

Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Institucional” na página 149 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e

	<p>internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>
<p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p>	<p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p>
<p>Distribuição Parcial</p>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 150 deste Prospecto.</p>
<p>Prazo de Colocação</p>	<p>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.</p>
<p>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas</p>	<p>Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. O Fundo possui atualmente o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.</p>
<p>Alocação e Liquidação Financeira</p>	<p>Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Suplementar e/ou Novas Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p>

Para mais informações acerca da “Alocação e Liquidação Financeira” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Alocação e Liquidação Financeira”, na página 151 deste Prospecto.

Distribuição e Negociação

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.

Fatores de Risco

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento

Inadequação da Oferta a Certos Investidores 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 Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**Suspensão, Modificação,
Revogação ou
Cancelamento da Oferta**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores 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 as 16:00 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, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a 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 à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor 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, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido

acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Restrições à Negociação das Cotas (*Lock-Up*)

Permanecem em vigor os termos e condições relativos às Restrições à Negociação das Cotas (*Lock-Up*), referentes a determinados Cotistas elencados no Anexo VII deste Prospecto, no qual estão descritos quais atuais cotistas estão sujeitos ao *Lock-Up* (incluindo sua representação perante o Fundo), bem como o prazo do respectivo *Lock-Up*. Durante o período de *Lock-Up*, esses Cotistas não poderão (i) ofertar, contratar a venda, oferecer em garantia, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, as cotas de emissão do Fundo que sejam de sua titularidade antes da realização da Oferta; (ii) celebrar qualquer contrato de *swap*, hedge ou outro acordo que transfira, no todo ou em parte, qualquer das consequências econômicas das Cotas de sua titularidade, quer tal transação venha a ser liquidada mediante a entrega das Cotas de sua titularidade, em dinheiro ou de outra forma ou (iii) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável.

As vedações listadas acima não se aplicarão (i) às Cotas da 3ª Emissão e às Novas Cotas; (ii) a outras Cotas de emissão do Fundo (incluindo as Cotas da 3ª Emissão e as Novas Cotas) que eventualmente sejam adquiridas no mercado secundário e/ou cujo Cotista não esteja vinculado ao compromisso firmado; (iii) à eventual transferência das Cotas de sua titularidade para algum veículo de investimento, incluindo, mas não se limitando a, fundo de investimento ou sociedade empresarial, no qual o Cotista seja o detentor da integralidade das cotas ou ações do referido veículo; ou (iv) à eventual transferência das Cotas de sua titularidade para os seus respectivos cotistas, sócios ou acionistas, desde que (a) estes sejam pessoas físicas, (b) as Cotas de sua titularidade sejam transferidas para tais pessoas físicas respeitando a proporcionalidade devida por cada pessoa física no atual veículo de investimento no momento da respectiva transferência e (c) estas pessoas físicas permaneçam com a titularidade das Cotas objeto das restrições descritas acima, pelo respectivo prazo de restrição e que também observem as restrições impostas originariamente. Adicionalmente, fica o Cotista desde já autorizado a realizar a transferência, a quaisquer terceiros, de eventuais frações de Cotas por ele detidas quando da formalização do compromisso de *Lock-Up*.

Estudo de Viabilidade

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

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, o Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor,

à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 135 deste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 27 de fevereiro de 2018. A Oferta será registrada na CVM, 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 de Fundos.

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

GESTOR

Breve Histórico do Gestor

O Fundo é gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, sociedade controlada pela Vinci Partners, um dos líderes em gestão de investimentos no Brasil, conforme dados divulgados pela ANBIMA.

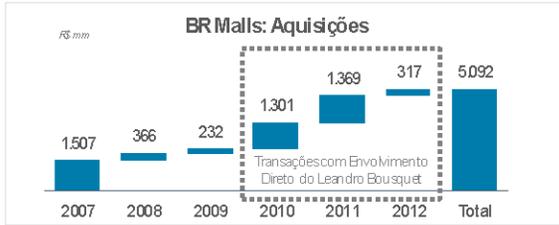
O Gestor foi constituído em 2011 pelo Grupo Vinci com o objetivo de prover aos seus clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário, aplicando recursos em imóveis, direitos reais adjacentes.

A Vinci Partners foi formada em 2009 por um grupo de gestores com ampla experiência nos mercados financeiro e de capitais, sendo uma gestora independente, com foco em investimentos alternativos com R\$ 21,8 bilhões sob gestão com atuação nos setores de *Private Equity*, *Real Estate*, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria. A Vinci Partners tem atualmente com 24 sócios em um modelo de *partnership* em que sócios são clientes e clientes são sócios e conta com cerca de 180 (cento e oitenta) profissionais, com profundo conhecimento da economia brasileira. Cada estratégia de investimento é gerida por uma equipe de investimento independente e dedicada, com comitês de investimento e processos de tomada de decisão distintos; referida equipe de investimento também é responsável pelo acompanhamento e monitoramento constante dos investimentos e do mercado.

A Vinci Partners detém 79,99998% das cotas representativas do capital social do Gestor, sendo que as demais participações do Gestor são detidas pelo sócio Leandro Bousquet Viana, com 20,00000% das cotas, e pelo sócio Alessandro Monteiro Morgado Horta, com 0,00002% das cotas.

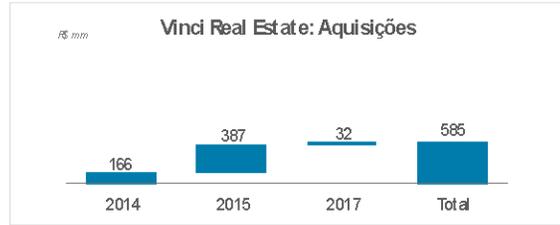
O sócio Leandro Bousquet Viana é o *head* de Real Estate e membro do Comitê Estratégico da Vinci Partners. Possui mais de 22 anos de experiência com investimentos imobiliários, tendo vivido todas as fases do ciclo do mercado imobiliário. Antes de ingressar na Vinci Partners, durante o período entre 2006 e 2012, o Sr. Bousquet atuou como CFO, Diretor de Aquisições e Diretor de RI da BR Malls, responsável, no período de 2010 a 2012, inclusive, pelas aquisições da BR Malls. Durante o período de 2006 a 2012 a BR Malls se tornou a maior empresa de *Real Estate* da América Latina (de acordo com a Bloomberg, 2012) e que o preço por ação da BR Malls apreciou 7,5x¹, excluindo dividendos, representando um CAGR de 45%. Durante o período em que foi responsável pelas aquisições da BR Malls, o Sr. Bousquet esteve envolvido em 13 transações, totalizando R\$ 2,9 bilhões, o que representou mais de 55% das transações realizadas pela BR Malls em termos de valor desde a fundação da companhia até a saída do Leandro Bousquet em 2012.

¹ A performance das ações da BR Malls não é atribuída somente às condições do Leandro Bousquet como executivo da companhia, e deve ter sido impactada por uma série de fatores, incluindo, mas não limitado à: (i) contribuições de outros membros da equipe de gestão da companhia; (ii) condições gerais de mercado em que a companhia estava inserida e (iii) percepções da companhia e sua perspectiva positiva na visão dos participantes do mercado de ações. O preço das ações de R\$ 3,16 no início das negociações foi considerado o preço de compra dos acionistas de private equity na compra do portfólio inicial de ativos; a companhia se tornou pública (listada) no dia 05 de abril, 2007, precificada em R\$ 7,50/ação. A performance passada dos investimentos descritos aqui é provida com propósito de ilustrar e não indicar nenhum resultado de captações futuras; não pode haver nenhuma garantia de que captações futuras atingirão resultados comparáveis ou serão bem-sucedidas em atingir os objetivos do investimento; (iv) Preços providos pelo FactSet.



Principais Indicadores Financeiros: BRMALLS

- Leandro Bousquet esteve envolvido em 13 transações, totalizando **R\$ 2,9 bilhões**, o que representará mais de **65% das transações da BRMalls** em termos de valor no período em que esteve na companhia.
- **CAGR de 45% do Preço da Ação** desde seu início até 2012, excluindo dividendos.
- BRMalls se tornou a **maior companhia de Real Estate da América Latina**.



Principais Indicadores Financeiros: VINCI partners

- **R\$ 585 milhões** em aquisições com **cap rate** de entrada médio equivalente à 10,3%
- Aquisição de portfólio maduro com **taxa de ocupação média de 93,8%**, **NOI/m² de R\$ 1.015/m²**, e **venda média mensal de R\$ 1.010/m² nos últimos 12 meses**
- 50 oportunidades de investimento totalizando **R\$ 10,8 bilhões** analisadas nos últimos dois anos.

Fonte: Bloomberg, Dezembro 2012 e Fundo. Notas: (1) A performance das ações da BR Malls não é atribuída somente às condições do Leandro Bousquet como executivo da companhia, e deve ter sido impactada por uma série de fatores, incluindo, mas não limitado à: (i) contribuições de outros membros da equipe de gestão da companhia; (ii) condições gerais de mercado em que a companhia estava inserida e (iii) percepções da companhia e sua perspectiva positiva na visão dos participantes do mercado de ações. O preço das ações de R\$ 3,16 no início das negociações foi considerado o preço de compra dos acionistas de private equity na compra do portfólio inicial de ativos; a companhia se tornou pública (listada) no dia 05 de abril, 2007, precificada em R\$ 7,50/ação. A performance passada dos investimentos descritos aqui são providos com propósito de ilustrar e não indicar nenhum resultado de captações futuras; não pode haver nenhuma garantia de que captações futuras atingirão resultados comparáveis ou serão bem sucedidas em atingir os objetivos do investimento; (2) Maior companhia de Real Estate da América Latina em termos de valor de mercado.

O time de gestão do Gestor é composto por uma equipe de 7 (sete) profissionais, incluindo os membros do seu comitê de investimento, com experiência média de 20 anos, que incluem mais de 500 projetos de Real Estate, totalizando R\$ 19 bilhões em capital investido, tendo já liderado mais de R\$ 3,5 bilhões em aquisições de shopping centers nos últimos 10 anos.

O Gestor já investiu mais de R\$ 1 bilhão, possui sob gestão mais de 90 mil m² de ABL em diversas estratégias e realizou 11 transações desde 2013.

Real Estate

- ✓ Equipe liderada por gestor com 22 anos de experiência no setor, tendo vivido todas as fases do ciclo do mercado imobiliário
- ✓ Time com experiência média de 20 anos liderou mais de R\$ 3,5 bilhões em aquisições de shopping centers nos últimos 10 anos



Fonte: Gestor

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos de Real Estate do Gestor são as seguintes:

Leandro Bousquet, Head de Real Estate

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

Alessandro Horta, CEO, Membro do Comitê de Investimento de Real Estate

Alessandro Horta é fundador, CEO (*Chief Executive Officer*) e membro do Conselho de Administração, do Comitê Estratégico e responsável pela área de Investimentos Alternativos da Vinci Partners. Anteriormente, ocupou a posição de Deputy CEO do Banco UBS Pactual. Alessandro Horta foi também responsável pelas atividades de private equity do Gestor de Investimentos Alternativos. No Banco Pactual, Alessandro Horta ocupou a posição de COO (*Chief Operational Officer*) e, anteriormente a de Head do Private Equity, onde foi sócio e membro do Comitê Executivo. Antes de ingressar no Pactual, foi sócio do Banco Icatu, responsável pelas operações de *merchant banking*. De 1997 a 1998, ele trabalhou como *trader* de equities para o Banco CSFB Garantia, e entre 1994 e 1997, geriu fundos de investimento na Gestora de Recursos do Opportunity. Alessandro Horta também trabalhou como *trader* de renda fixa e ações, e como analista de investimentos de Real Estate do Banco Icatu de 1991 a 1994. Ele é formado em Engenharia Elétrica pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Gilberto Sayão, Membro do Comitê de Investimento de Real Estate

Gilberto Sayão é fundador e membro do Conselho de Administração e do Comitê de Gestão da Vinci Partners. Anteriormente, ele ocupou a posição de *chairman* do Banco UBS Pactual e também de principal diretor do Gestor de Investimentos Alternativos. No Banco Pactual, Gilberto Sayão era um dos sócios controladores, membro do Comitê Executivo e também executivo responsável por investimentos alternativos, finanças corporativas, e *hedge funds*. Ele começou sua carreira no Banco Pactual em 1993, tornando-se sócio em 1995. Gilberto Sayão cursou Engenharia Elétrica na Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Rodrigo Coelho

Rodrigo Coelho é diretor da Vinci Real Estate e lidera a estratégia de investimentos no segmento de shopping centers. Foi responsável pela aquisição de 7 shopping centers e pelo investimento em 1 imóvel na estratégia de *Built to Suit* totalizando aproximadamente R\$ 630 milhões em valor de ativos e mais de R\$ 400 milhões em operações estruturadas de financiamento. Anteriormente, fez parte do time imobiliário da Plural Capital (atual Banco Brasil Plural), onde foi responsável por investimentos imobiliários, estruturação de fundos de investimentos imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, além de assessorar operações de M&A no setor. De 2002 a 2010, Rodrigo trabalhou no Banco BBM, atuando na áreas de produtos estruturados e análise de crédito. Rodrigo é formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e possui MBA em Finanças e Mercado de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas.

Ilan Nigri

Ilan Nigri é diretor da Vinci Real Estate e responsável pela originação e execução de oportunidades de investimentos. De dezembro de 2009 a março de 2011 trabalhou na área operacional e financeira da Vinci Partners onde foi responsável por estruturar, desenvolver e monitorar controles financeiros da mesa de Hedge Funds da Vinci Partners e do departamento de crédito. Anteriormente a sua entrada na Vinci, Ilan foi associado da Opus Gestão de Recursos, sendo responsável pela área de informações gerenciais e back office. De 2002 a 2003 trabalhou na área de informações gerenciais do Banco Pactual. No período de 1996 a 2002, Ilan trabalhou na CIN Engenharia Civil, onde era responsável por estruturar e executar projetos imobiliários nos segmentos residencial e comercial. Ilan é formado em Engenharia Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Luiz Filipe Araújo

Luiz Filipe é membro da Vinci Real Estate desde 2014, atuando na análise de oportunidades, monitoramento e gestão do portfólio de shopping centers. Nesse período, trabalhou na aquisição de 5 shopping centers totalizando aproximadamente R\$ 430 milhões de investimento total e R\$ 250 milhões em operações de alavancagem. Atualmente também atua na gestão e monitoramento dos investimentos do Gestor. Entre 2012 e 2014, foi responsável pelas atividades de controle das carteiras da área de Real Estate e de Gestão de Patrimônio na Vinci Partners. Anteriormente, trabalhou no Banco Modal, onde monitorava as operações do Banco. Luiz Filipe possui graduação em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ.

Érica Souza

Érica é membro da Vinci Real Estate desde 2013 e atualmente é responsável pela Relação com Investidores. Em 2011 e 2012 trabalhou na área de *back office offshore* da Vinci Partners sendo responsável pelo desenvolvimento e estruturação dos controles e relatórios de *Wealth Management*. Anteriormente, Érica trabalhou na Concremat no gerenciamento de obras e planejamento financeiro, de suprimentos e de prazos. Em 2009 trabalhou no Lloyds Bank TSB na área de Investment Advisory Group. Érica é formada em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

José Antonio (Zeca) Grabowsky

Zeca Grabowsky é Conselheiro Sênior da Equipe de Real Estate e responsável pela estratégia de desenvolvimento imobiliário da Vinci Partners nos Estados Unidos. Anteriormente, foi responsável por coordenar e desenvolver o departamento de investimento de Real Estate do Banco Pactual, tornando-se depois CEO da PDG desde a sua criação até 2012. Ele ingressou no Banco Pactual em 2003 e se tornou sócio em 2005. Antes de unir-se ao Banco Pactual, trabalhou por 13 anos no Grupo Icatu, onde foi responsável pela área de investimento na companhia controladora. Sob sua coordenação, o Grupo Icatu co-desenvolveu diversos empreendimentos de Real Estate comercial, residencial e de shoppings centers no Rio de Janeiro e São Paulo. Também fundou e atuou como primeiro executivo na Atlântica Residencial, uma desenvolvedora de Real Estate focada no segmento de classe média e média-baixa, da qual o Icatu era um dos acionistas controladores juntamente com Prudential Real Estate Investors, Cadim (Caisse De Depot et Placement du Quebec) e GIC (Government of Singapore Investment Corporation). Ao longo da sua carreira, Zeca Grabowsky participou de mais de 500 projetos de desenvolvimento de Real Estate. Ele é formado em Engenharia Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e Mestre em Finanças pela COPPEAD-UFRJ.

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Breve Histórico do Administrador

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

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 47.500.000.000,00 distribuídos em 210 (duzentos e dez) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$3.362.258.057,89 em fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Rodrigo Martins Cavalcante, cuja experiência profissional é a seguinte:

Sócio-Diretor da BRL TRUST Investimentos, Contador e Bacharel em Direito. Possui MBA em Gestão Empresarial pela FGV e é devidamente autorizado pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 11.940, de 21 de setembro de 2011. Iniciou sua carreira em 1993 no Banco Itaú S.A. na Diretoria de Mercado de Capitais diretamente ligado a Administração de fundos, Custódia e Controladoria. Deixou o Banco Itaú S.A. após 17 anos, para ingressar na BRL TRUST Investimentos em 2010, como diretor, sendo responsável pela área de administração de fundos. Em dezembro de 2013 passou a compor o quadro societário da BRL TRUST Investimentos.

COORDENADOR LÍDER

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.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores.

A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas nas quais a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série

da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais (R\$ 50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$398 milhões), Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$40 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$458 milhões), CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco JF Citrus (R\$100 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A. (R\$155 milhões), CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora – Risco Minerva (R\$350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$300 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAN, Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A. (R\$374 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R\$944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria (R\$941 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R\$650 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R\$1.615 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 7ª Emissão da Cosern (R\$370 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 6ª Emissão da RodoNorte (R\$390 milhões), Debênture 12.431, em Quatro Séries, da 9ª Emissão da Energisa S.A. (R\$850 milhões).

Atualmente a XP Investimentos possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 539.000 (quinhentos e trinta e nove mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R\$126 (cento e vinte e seis) bilhões de ativos sob custódia. Em dezembro de 2017, a XP Investimentos possuía cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 2,7 mil assessores. No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, a XP Investimentos encerrou o ano de 2017 em 5º (quinto) lugar em número de operações, volume de originação e distribuição. Quanto ao número de operações e volume distribuído de Fundos de Investimento Imobiliário, encerrou o ano em 1º (primeiro) lugar.

Genial Investimentos e Brasil Plural

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, 17º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 é uma corretora de valores mobiliários fundada em 1988 e sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre. Inovadora, foi a primeira gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$100,00 (cem reais). Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional. A Geração Futuro Corretora de Valores S.A. conta também com uma área de Administração Fiduciária, que começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Geração Futuro. A Geração Futuro administra atualmente mais de 120 (cento e vinte) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) sob sua administração.

No âmbito da oferta, a Geração Futuro Corretora de Valores S.A. atuará pela marca “Genial Investimentos”, sendo uma empresa do Grupo Brasil Plural, com mais de R\$40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais) em ativos e 150.000 (cento e cinquenta mil) clientes.

Com foco na sinergia que um conglomerado financeiro deve ter, o Grupo Brasil Plural conta com uma plataforma integrada de produtos e serviços financeiros, sendo formado por diversas outras empresas, financeiras e não financeiras, organizadas sob a forma de partnership, sendo liderado por sócios que possuem um amplo histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro, bem como

forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras, tendo como principal veículo o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo (“Banco Brasil Plural”). O Banco Brasil Plural é um banco múltiplo focado em operações estruturadas de financiamento, assessoria financeira, asset management e private wealth management, com forte atuação no mercado de Real Estate e capacidade de distribuir produtos de todas as suas áreas de atuação, no atacado e no varejo. O objetivo do Banco Brasil Plural é prover aos seus clientes serviços e produtos customizados e eficientes, primando pela excelência na execução dentro do mercado financeiro. O relacionamento de longo prazo com seus clientes e o estabelecimento de uma cultura interna meritocrática, ética e baseada em alta performance norteiam os caminhos estratégicos que o Banco Brasil Plural persegue.

Dentre as principais operações conduzidas já como Grupo Brasil Plural, destacamos:

• Ofertas Públicas de Distribuição de Ações (IPOs e ofertas follow-on)

- Banco Brasil Plural foi originador e um dos Lead Managers no IPO de BB Seguridade, maior deal de oferta primária da América Latina, totalizando mais de R\$11.500.000.000,00 (onze bilhões e quinhentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como um dos Lead Managers no re-IPO de Tupy S.A., que envolveu o valor aproximado de R\$520.000.000,00 (quinhentos e vinte milhões);

• M&As

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Funcef e BRZ na fusão de ALL com Rumo Logístico, totalizando, aproximadamente, R\$11.000.000.000,00 (onze bilhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na associação entre a Oi e a Portugal Telecom, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$14.000.000.000,00 (quatorze bilhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo do Banco do Brasil na associação com os Correios para celebração de memorando de entendimentos para a criação de joint venture visando constituir uma nova instituição financeira e ampliar os serviços do Banco Postal;

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na alienação de participação acionária na Contax, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo na venda do Hospital Samaritano para a Amil Participações, totalizando, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo dos acionistas da Florespar na venda de 100% de suas ações para Amata, totalizando, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo do Banco BMG na aquisição do Banco Schahin, totalizando, aproximadamente, R\$230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo na venda de participação minoritária do Grupo Orguel para o Carlyle, totalizando, aproximadamente, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro da CaixaPar e Funcef na constituição de uma joint venture com a IBM, que será a entidade responsável pelo processamento de crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal; e

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro exclusivo na venda de participações dos shopping Center da Calila Participações S.A., totalizando R\$195.000.000,00 (cento e noventa e cinco milhões de reais).

• Emissões de Títulos de Renda Fixa e Outras Operações Estruturadas

- Banco Brasil Plural atuou como coordenador da oferta debêntures da Unidas que totalizou o montante de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como coordenador das ofertas de CRI do Groupe Allard e das Lojas Americanas, que totalizou o montante de R\$164.000.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões de reais);

- Brasil Plural atuou como estruturador da emissão de debênture da Eldorado Brasil.

• Fundos Imobiliários

- Banco Brasil Plural atuou como coordenador das ofertas do FII SP Downtown, FII Brasil Plural Retorno Absoluto, FII Rio Negro e do FII Novas Fronteiras para o Banrisul, que totalizou o montante de R\$717.000.000,00 (setecentos e dezessete milhões de reais);

- A Genial Investimentos atuou como Coordenador Líder da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário que totalizou o montante de R\$ 186.013.400,00.

Guide

A Guide é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela *Global Financial Markets*. Presente em 12 estados brasileiros, sua matriz está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, em Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015, obteve a ampliação das operações no Rio de Janeiro pela associação com a *Simplific*, um grupo renomado no mercado carioca, e em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da corretora H.H. Picchioni. Hoje conta com R\$13.2 bilhões sob custódia contratada, 51.9 mil clientes e 250 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da BM&F Bovespa (*Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker*), selo Cetip Certifica e ANBIMA.

No âmbito da oferta, a Guide atuará como Coordenadora Contratada.

A Guide vem sendo liderada por sócios com anos de experiência no mercado. Dentre os principais produtos em sua plataforma, conta com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, produtos de Renda Variável, mais de 80 Fundos de 35 gestores distintos, e a Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos.

A Guide fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de experts financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos especializados.

Dentre as principais operações conduzidas, destacamos:

- Coordenador contratado da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA;
- Instituição contratada da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO;
- Participante Especial da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra no anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Constituição

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição, datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 1306523.

Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 16 de agosto de 2013.

Regulamento

O Fundo é regido pelo Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 16 de maio de 2017, sob o nº 1.431.579, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características da 1ª Emissão

A 1ª Emissão foi aprovada através do Instrumento de Constituição, que aprovou o Regulamento.

No âmbito da distribuição da 1ª Emissão, foram ofertadas 50.000 (cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 50.000 (cinquenta mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por um único investidor, 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) Cotas, atingindo o montante total de R\$39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Principais Características da 2ª Emissão

A 2ª Emissão foi aprovada pelos cotistas do Fundo, através da assembleia geral extraordinária de Cotistas realizada em 23 de junho de 2015.

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da distribuição, realizou a distribuição das Cotas da 2ª Emissão, realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

No âmbito da distribuição da 2ª Emissão, foram ofertadas 40.000 (quarenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 28.000 (vinte e oito mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por 7 (sete) investidores, 25.977 (vinte e cinco mil e novecentos e setenta e sete) Cotas, atingindo o montante total de R\$25.977.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos e setenta e sete mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Principais Características da 3ª Emissão

A 3ª Emissão foi aprovada pelos cotistas do Fundo, através das assembleias gerais extraordinárias de Cotistas, realizadas em (i) 15 de maio de 2017; (ii) 06 de julho de 2017; e (iii) 06 de outubro de 2017.

O Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder da distribuição, o Banco BTG Pactual S.A. e a XP Investimentos realizaram a distribuição das Cotas da 3ª Emissão, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

No âmbito da distribuição da 3ª Emissão, foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 2.302.555 (dois milhões e trezentos e duas mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Cotas, por 4.483 (quatro mil e quatrocentos e oitenta e três) investidores, atingindo o montante total de R\$230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Desempenho do Fundo

Para mais informações acerca do Desempenho do Fundo, veja a seção “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado das Operações do Fundo” na página 121 deste Prospecto.

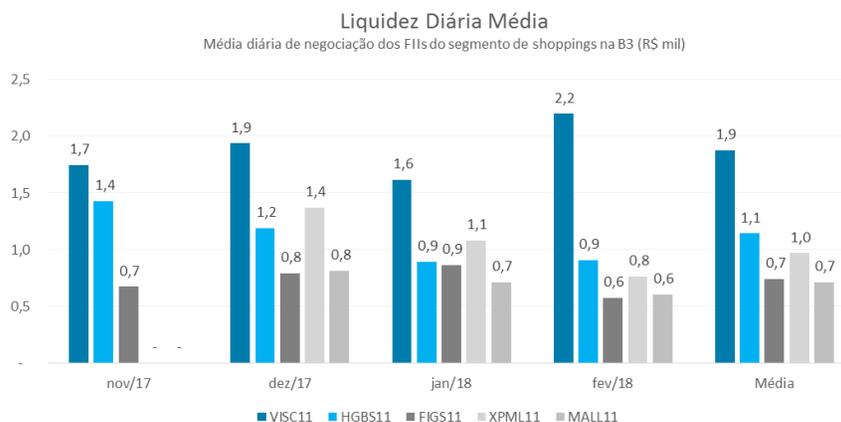
Histórico de Rentabilidade

Data	Valor da Cota	Rentabilidade Mês %	Rentabilidade Desde Início %
10/03/2014	R\$ 1.000,000000		
31/03/2014	R\$ 972,774915	-2,72%	-2,72%
30/04/2014	R\$ 950,339398	-2,31%	-4,97%
30/05/2014	R\$ 964,204660	1,46%	-3,58%
30/06/2014	R\$ 961,958634	-0,23%	-3,80%
31/07/2014	R\$ 956,252534	-0,59%	-4,37%
29/08/2014	R\$ 952,674415	-0,37%	-4,73%
30/09/2014	R\$ 946,461981	-0,65%	-5,35%
31/10/2014	R\$ 940,021614	-0,68%	-6,00%
28/11/2014	R\$ 1.125,180385	19,70%	12,52%
31/12/2014	R\$ 1.120,694098	-0,40%	12,07%
30/01/2015	R\$ 1.126,034582	0,48%	12,60%
27/02/2015	R\$ 1.137,592926	1,03%	13,76%
31/03/2015	R\$ 1.131,441678	-0,54%	13,14%
30/04/2015	R\$ 1.121,471249	-0,88%	12,15%
29/05/2015	R\$ 1.112,202440	-0,83%	11,22%
30/06/2015	R\$ 1.102,973454	-0,83%	10,30%
31/07/2015	R\$ 1.095,906428	-0,64%	9,59%
31/08/2015	R\$ 1.090,432504	-0,50%	9,04%
30/09/2015	R\$ 1.055,596095	-3,19%	5,56%
30/10/2015	R\$ 1.039,154146	-1,56%	3,92%
30/11/2015	R\$ 1.024,883890	-1,37%	2,49%
31/12/2015	R\$ 1.040,305496	1,50%	4,03%
29/01/2016	R\$ 1.046,994217	0,64%	4,70%
29/02/2016	R\$ 1.066,994136	1,91%	6,70%
31/03/2016	R\$ 1.061,054468	-0,56%	6,11%
29/04/2016	R\$ 1.285,049289	21,11%	28,50%
31/05/2016	R\$ 1.277,217470	-0,61%	27,72%
30/06/2016	R\$ 1.268,215982	-0,70%	26,82%
29/07/2016	R\$ 1.257,667917	-0,83%	25,77%
31/08/2016	R\$ 1.246,046567	-0,92%	24,60%
30/09/2016	R\$ 1.238,710057	-0,59%	23,87%
31/10/2016	R\$ 1.231,904857	-0,55%	23,19%
30/11/2016	R\$ 1.228,673352	-0,26%	22,87%
30/12/2016	R\$ 1.384,657548	12,70%	38,47%

31/01/2017	R\$ 1.386,619299	0,14%	38,66%
24/02/2017	R\$ 1.402,008371	1,11%	40,20%
31/03/2017	R\$ 1.396,637031	-0,38%	39,66%
28/04/2017	R\$ 1.402,113712	0,39%	40,21%
31/05/2017*	R\$ 99,611242	-0,54%	39,46%
30/06/2017*	R\$ 99,345772	-0,27%	39,08%
31/07/2017 *	R\$ 101,848206	2,52%	42,59%
31/08/2017 *	R\$ 101,671658	-0,17%	42,34%
29/09/2017 *	R\$ 101,669467	0,00%	42,34%
31/10/2017 *	R\$ 96,674407	-4,91%	35,34%
30/11/2017 *	R\$ 96,565902	-0,11%	35,19%
29/12/2017 *	R\$ 98,891620	2,41%	38,45%
31/01/2018 *	R\$ 98,425317	-0,47%	37,80%

* Os valores referentes aos meses de maio de 2017 e junho de 2017 levam em consideração o desdobramento de cada cota existente em 14 (quatorze) novas cotas, ocorrido em 12 de maio de 2017, conforme previsto no item "Desdobramento das Cotas" da seção "Características do Fundo", na página 68 deste Prospecto.

A negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 01 de novembro de 2017. Desde 01 de novembro de 2017 até 15 de fevereiro de 2018 o Fundo apresentou volume médio de negociação diário de R\$ 1,9 milhão se tornando no período o fundo mais líquido do setor de shoppings negociado na B3. O gráfico abaixo compara o volume de negociação diário médio por mês dos 5 fundos do setor de shopping com maior volume de negociação diário médio desde o início da negociação das Cotas do Fundo na B3. No período de novembro a janeiro, o Fundo foi o 5º fundo imobiliário mais negociado na B3 de acordo com informações do Boletim do Mercado Imobiliário da B3.



Fonte: Valor Pro, informações até 15 de fevereiro de 2018
Notas: (1) Comparação feita com os 5 fundos mais líquidos do setor de shoppings na B3

Fonte: Valor Pro, informações até 15 de fevereiro de 2018.

Notas: (1) comparação realizada com os 5 fundos do setor de shopping centers mais negociados na B3 no período

O Fundo foi a alternativa de investimento que gerou maior rentabilidade no segmento de shopping centers quando comparamos a rentabilidade das ações das companhias listadas e cotas de fundos imobiliários negociados na B3, com volume de negociação diário superior a R\$ 100 mil, desde a sua listagem.

O gráfico a seguir apresenta a rentabilidade do Fundo na B3 levando em consideração a evolução no valor de mercado das Cotas e adicionando os rendimentos distribuídos no período em comparação aos fundos imobiliários de shoppings de gestão ativa e as ações de companhias listadas:



Fonte: Valor Pro , informações até 15 de fevereiro de 2018.

Os dados apontados neste item referem-se a dados históricos do Fundo, não servindo como meta ou parâmetro de performance do Fundo, não configurando garantia de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e da Taxa de Distribuição Primária. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Valor Histórico de Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 01 de novembro de 2017, sob o código "VIS11". A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2017	99,03	104,01	100,82
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a
2014	n/a	n/a	n/a
2013	n/a	n/a	n/a

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd

4º Tri 2017	99,03	104,01	100,82
3º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2016	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2016	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2016	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2016	n/a	n/a	n/a

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Jan-18	104,00	114,26	109,87
Dez-17	99,00	104,89	100,53
Nov-17	99,81	102,00	101,10
Out-17	n/a	n/a	n/a
Set-17	n/a	n/a	n/a
Ago-17	n/a	n/a	n/a

Fonte: Valor Pró

⁽¹⁾ Início da negociação das Cotas em 01 de novembro de 2017.

⁽²⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

⁽³⁾ Valor Médio: Valor médio de fechamento diário.

⁽⁴⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Desdobramento das Cotas

No dia 12 de maio de 2017, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral aprovaram o desdobramento das Cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 (uma) cota para 14 (quatorze) novas cotas, de forma que, após o desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 14 (quatorze) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Objeto do Fundo

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

Entende-se por Imóveis, os empreendimentos imobiliários consistentes de *shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou Ativos Imobiliários específicos, podendo adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

Público-Alvo:

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. **Para mais informações acerca do público alvo da Oferta, veja o item “Público Alvo” da página 69 deste Prospecto e a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Público Alvo” da página 69 deste Prospecto.**

Política de Investimento

A política e estratégia de investimento do Fundo está prevista na Seção “Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na página 98 deste Prospecto.

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

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

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>.

Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

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.

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.

Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre (i) a Taxa de Administração, e (i) a remuneração devida ao Administrador descrita na tabela abaixo e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo:

Patrimônio Líquido (R\$ Milhões) ⁽¹⁾	Percentual do Valor de Mercado do Fundo ⁽²⁾	Valor mínimo mensal a ser pago ao Administrador ⁽³⁾
Até 500	0,15% a.a.	R\$ 10.000,00
De 501 a 800	0,12% a.a.	
De 801 a 1.500	0,10% a.a.	
De 1.501 a 2.500	0,09% a.a.	
Acima de 2.500	0,08% a.a.	

⁽¹⁾ Considerando os fundos investimento geridos e/ou indicados pelo Gestor e administrados pelo Administrador;

⁽²⁾ Na data deste Prospecto, a remuneração devida ao Administrador corresponde ao percentual de 0,10% ao ano;

⁽³⁾ Valor a ser corrigido monetariamente na forma do Contrato de Gestão. (em R\$ milhares).

Tendo em vista que, no âmbito da 3ª Emissão, o Gestor assumiu o compromisso de, caso a oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão fosse concluída com captação de um montante entre R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não receber integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, nos termos do prospecto definitivo da oferta pública das Cotas da 3ª Emissão, e, considerando que a captação no âmbito da referida 3ª Emissão foi de R\$230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), o Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinja o montante de R\$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota), observado que:

- a) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 7,25 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,25; ou
- b) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 7,25 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,25.

A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente para deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo ocorrerá em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

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.

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

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 no item 15.3 do Regulamento.

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.

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

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

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

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

Entende-se por “Despesas Extraordinárias”, conforme definição constante do item “Definições” na página 12 deste Prospecto, aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (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 equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e
- (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

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

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

Assembleia Geral de Cotistas

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

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

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.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião. Independentemente das formalidades previstas neste parágrafo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

- (I) em sua página na rede mundial de computadores;
- (II) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (III) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

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

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (b) alteração do Regulamento;
- (c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (f) dissolução e liquidação do Fundo;
- (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- (k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, §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 realização de uma Assembleia Geral de Cotistas anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

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

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

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

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

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

Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas

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

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.

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

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

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

É vedado ao Administrador:

- (I) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.14. do Regulamento;
- (II) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (III) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no subitem 24.14.2. do Regulamento.

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

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, entre outras informações, em até 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, sendo certo que o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (I) o Administrador ou o Gestor;
- (II) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (III) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (IV) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (V) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (VI) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (I) os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima;
- (II) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (III) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Emissão de Novas Cotas

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

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

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

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

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

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

Características das Cotas

As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:

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

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.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas;
- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Sem prejuízo do disposto no subitem “ii” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “d” forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu Regulamento e pela legislação vigente.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO”.

Da administração do Fundo

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

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento, entretanto, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 10.1 e seguintes do Regulamento, ou de descredenciamento pela CVM.

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

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

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

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

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

A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens do Capítulo X do Regulamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral de Cotistas, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas. Nesta hipótese, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo acima indicado, o que ocorrer primeiro.

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

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

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

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

Representantes de Cotistas do Fundo

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

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

- (I) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- (II) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

- (i) seja Cotista;
- (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

Despesas e encargos do Fundo

Além do pagamento da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou Instrução CVM nº 472;
- (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;

- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguros, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver,
- (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3. do Regulamento.

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

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

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

Divulgação de Informações

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

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

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

- (I) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (II) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

- (III) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras
 - (b) o parecer do Auditor Independente; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- (IV) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (V) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- (VI) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

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

- (I) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (II) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- (III) fatos relevantes;
- (IV) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (V) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- (VI) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

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

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposto no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

Para mais informações a respeito da divulgação de informações do Fundo, consulte o “Capítulo XX - Política de Divulgação de Informações” do Regulamento do Fundo.

Patrimônio do Fundo

O Fundo tem patrimônio líquido de R\$316.440.702,94 (trezentos e dezesseis milhões, quatrocentos e quarenta mil, setecentos e dois reais e noventa e quatro centavos), na data base de 31 de janeiro de 2018. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas, expansões ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Seguros

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que os seguros contratados para os Imóveis são necessários e suficientes para a preservação dos Imóveis atualmente pertencentes ao patrimônio do Fundo.

Outros Imóveis

Para informações acerca da tributação dos potenciais investimentos a serem realizados pelo Fundo, vide item “Tratamento Tributário - Tributação do Fundo”, na página 96 deste Prospecto.

Da Utilização dos Recursos do Fundo

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas nos Imóveis, Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros, conforme aplicável.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Demonstrações financeiras

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como em seu site www.brtrust.com.br.

Propriedade Fiduciária

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com

o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimentos do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

Exceto na ocorrência do evento previsto no subitem 21.5.1. do Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto no Regulamento.

Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

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

- (a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- (b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- (c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

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

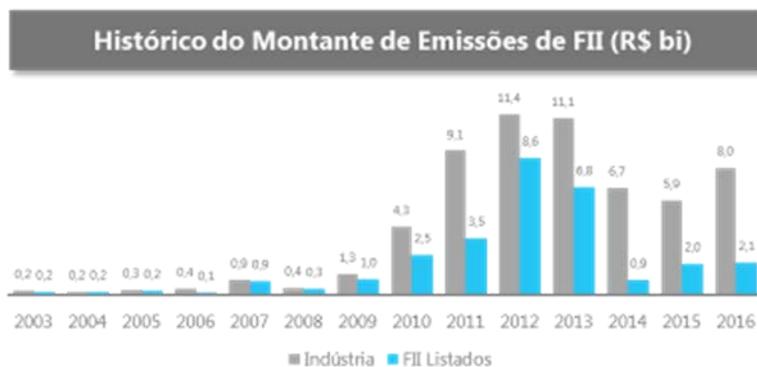
Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou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

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

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no parágrafo anterior, devendo a Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

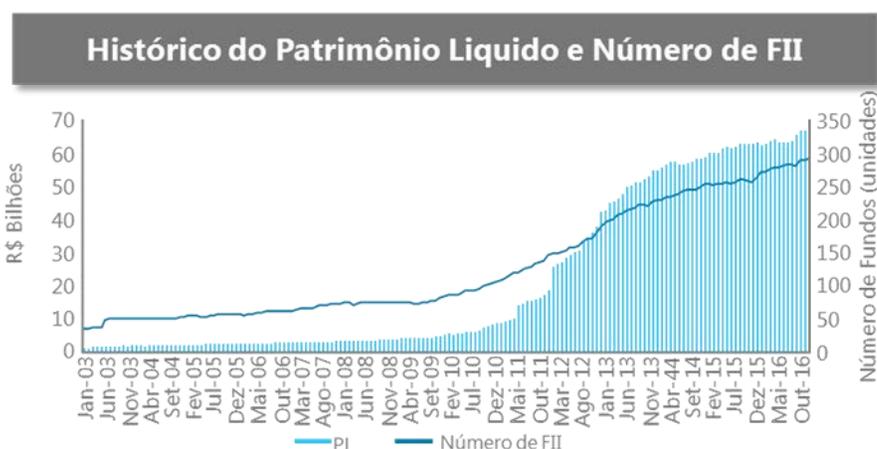
Após a edição da Instrução CVM nº 472/08, entre 2009 e 2013, nota-se o crescimento do mercado de FII tanto em número de fundos existentes, quanto no montante das emissões e valor de patrimônios geridos por referidos fundos, com redução de seu ritmo de crescimento apenas nos anos de 2014 e 2015 e relativa recuperação durante o ano de 2016, ainda que abaixo dos índices obtidos em 2013. Os FII passaram a efetivamente serem partes relevantes de um novo modelo de geração de *funding* para os tomadores de recursos e uma nova opção de investimento para os investidores, como se pode notar nas figuras abaixo (as informações e gráficos apresentados nesta Seção foram retirados do “Anuário - Securitização e Financiamento Imobiliário 2017”, publicado pela Uqbar Informação e Educação Financeira Avançada Ltda.):



Fonte: Uqbar
Notas: (1) Em 30/12/2016

Em 2012 foram emitidos cerca de R\$11,38 bilhões em cotas de FII, o que representa um crescimento de 25,5% em relação aos R\$ 9,07 bilhões emitidos no ano anterior. Em relação ao conjunto de FII negociados em bolsa, 2012 foi um ano de destaque para emissões, tendo sido registrado um crescimento de 144,1% em relação ao ano anterior. Conforme ilustrado no gráfico acima, em 2013 o montante consolidado emitido em cotas de FII atingiu R\$11,1 bilhões para a indústria como um todo e R\$6,80 bilhões para o conjunto dos fundos listados na B3, representando decréscimos em relação ao ano anterior de 2,4% e 22,8%, respectivamente. Em 2014, o montante consolidado emitido em cotas de FII atingiu R\$6,70 bilhões para a indústria como um todo e R\$ 924 milhões para o conjunto dos fundos listados na B3, representando decréscimos em relação ao ano anterior. Em 2015 o montante consolidado emitido em cotas de FII atingiu R\$ 5,90 bilhões para a indústria como um todo e R\$ 1,96 bilhão para o conjunto dos fundos listados na B3, representando decréscimos em relação ao ano anterior, mas o montante referente aos fundos listados em bolsa mais que duplicou no período. Já em 2016, o montante consolidado emitido em cotas de FII no ano atingiu R\$ 7,98 bilhões. A cifra abrange a indústria de FII como um todo, e se coloca como o quarto maior valor anual contabilizado desde 2003. Para o conjunto de fundos com cotas listadas para negociação na B3 a cifra se situou na marca de R\$ 2,05 bilhões, tendo, inclusive, registrado crescimento positivo quando comparado a 2015, apesar do cenário desafiador.

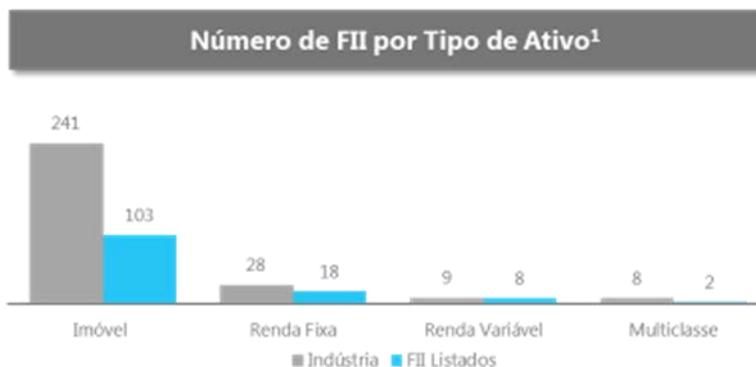
Quando se migra a análise das dimensões do mercado consolidado para os números do Patrimônio Líquido (“PL”) da indústria de FII, contata-se que o mercado encerrou o mês de outubro de 2016 em patamar recorde. Em termos consolidados, seu incremento numérico parece se basear no ingresso contínuo de novos fundos no mercado e nas emissões de cotas por parte de alguns fundos. Individualmente, contudo, pode-se vislumbrar que o valor contábil indica uma tendência subjacente de queda. Os gráficos a seguir trazem respectivamente a evolução histórica do PL da indústria e do número de FII:



Fonte: Uqbar
Notas: (1) Em 30/12/2016

Ao final de 2016, um PL de R\$ 64,98 bilhões era resultado da operação de um total de 286 fundos. Isto se contrasta com a marca de R\$ 61,88 bilhões no final do ano anterior. Já o número de fundos à época era da ordem de 257. Assim, no período, depreende um crescimento percentual de 0,5% em relação ao PL consolidado e de 11,3% em relação ao número de fundos.

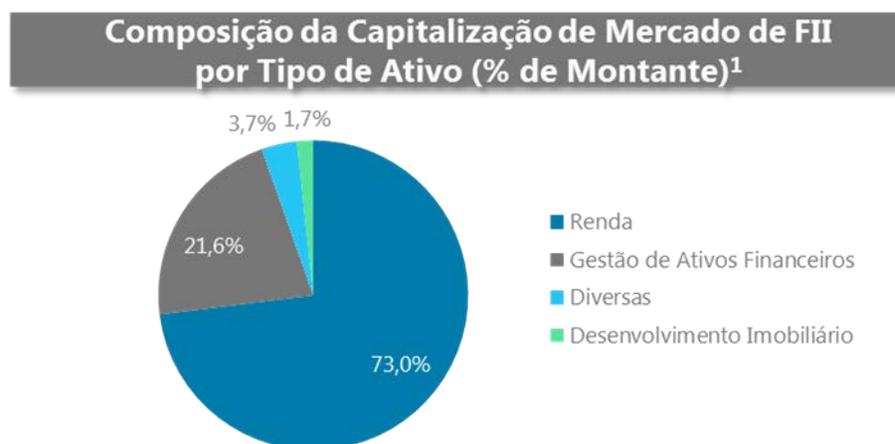
Apesar das mudanças trazidas pela Instrução CVM nº 472/08 e a maior amplitude na possibilidade de ativos alvo para investimento, a maioria dos FII ainda são destinados a investimentos diretos em imóveis. Os gráficos abaixo mostram uma divisão do mercado levando-se em consideração a classe de ativos alvo, sendo que os fundos dedicados à aquisição de CRI são considerados dentro da classe de renda fixa:



Fonte: Uqbar
Notas: (1) Em 30/12/2016

O número total de fundos vigentes na indústria cresceu para 286 no final de 2016, sendo partido de 257 no ano anterior. O número de fundos que investem em imóveis subiu para de 218 para 241. Já aqueles que investem em ativos de renda fixa viram seu número subir quatro unidades entre 2016 e 2015, até atingir um total de 28. Entre as duas categorias restantes, fundos que investem em ativos financeiros de renda variável e fundos que investem em mais de um tipo de ativo (multiclasse), apenas a primeira registrou crescimento (de uma unidade), perfazendo um total de nove fundos no final de 2016. No âmbito de fundos listados, os FII de imóveis também assinalaram o maior crescimento numérico entre 2016 e 2015, da ordem de duas unidades, enquanto as outras categorias obtiveram crescimento de apenas uma unidade.

O gráfico a seguir apresenta uma classificação dos FII baseada em critérios de decisão de investimento do público alvo de cada fundo e leva em consideração a intenção dos investidores com relação ao retorno de seu investimento e forma de aplicação e política de investimento dos FII.



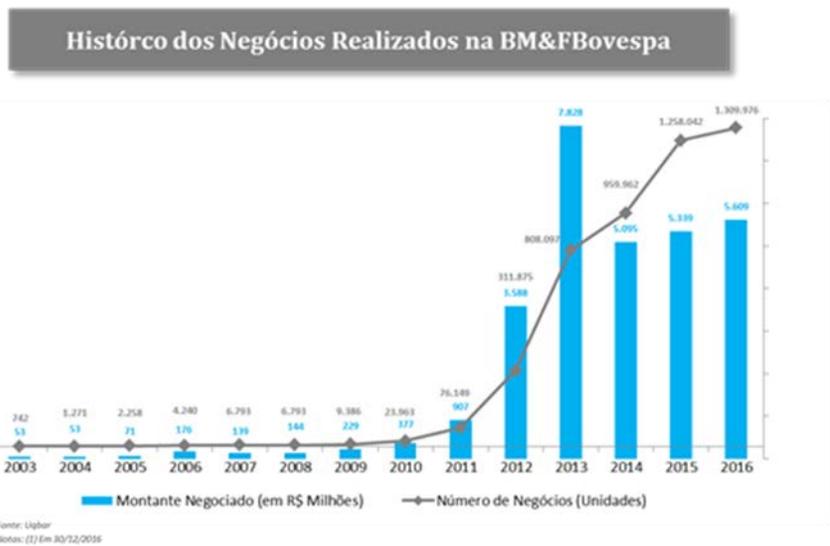
Fonte: Uqbar
Notas: (1) Em 30/12/2016

Observa-se que predominam os FII que buscam renda, com 73,0% de participação. Uma parcela um tanto menor, porém significativa, se refere aos fundos que fazem gestão de ativos financeiros, com 21,6%. A parcela residual, 5,4% se divide entre os FII estruturados com carteiras com risco de desenvolvimento imobiliário e os fundos que não têm uma finalidade preponderante.

A evolução recente do mercado secundário de cotas de FII demonstra a importância deste veículo de investimento. Os gráficos abaixo trazem, respectivamente, a evolução histórica das negociações registradas na antiga CETIP S.A., Mercados Organizados (“CETIP”) (atual B3) e dos montantes e números de negócios na B3. Enquanto no primeiro ambiente de negócios – cuja importância no mercado de FII é apenas secundária – os números apontam para baixo, na B3 registra-se recorde histórico de número de negócios.



O volume registrado na câmara de custódia e liquidação apresenta trajetória irregular. Em 2016 o montante negociado na antiga CETIP (atual B3) somou R\$ 110,6 milhões em apenas 81 negócios, sendo que as transações se concentram nas cotas de apenas sete fundos. Já na bolsa, conforme gráfico abaixo, em 2016 e pelo segundo ano seguido, o mercado secundário de cotas de FII superou a marca de 1.000.000 de negócios anuais. Apesar de uma base comparativa de 1.258.042 negócios e, 2015, registrou-se novo crescimento em 2016, de 4,1% elevando-se a marca para 1.309.976 transações anuais, recorde histórico para este mercado. Já o montante negociado se aproximou dos R\$ 6 bilhões movimentados no ano, tendo crescido 5,1% na comparação com a cifra de 2015.



Fundos imobiliários listados na B3 com foco em shopping center

Existem atualmente 23 fundos de investimento imobiliários listados na B3 com foco em investimento em shopping centers, destes, 10 fundos tiveram negociação média diária superior a R\$ 50 mil entre novembro de 2017 e janeiro de 2018, e os quais apresentavam, em 31 de janeiro de 2018, R\$ 5,0 bilhões de valor de mercado, uma média de R\$ 495 milhões por fundo, com liquidez média de R\$ 654 mil por dia. Dentre os 10 fundos, 7 são monoativos e 3 são multiativo, sendo que apenas 1 deles é classificado pela ANBIMA como FII Renda Gestão Ativa.

O Yield médio anualizado ajustado do Fundo foi de 6,8% desde a data em que a negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início até janeiro de 2018, versus 5,6% da média dos 10 fundos mais líquidos do setor de shopping da B3, considerando o valor de fechamento da cota dos fundos em janeiro de 2018. Quando utilizado o valor de R\$ 101,00 por cota do Fundo para a Oferta, o yield do Fundo anualizado sobe para 7,32%.

#	Fundo	Código de Negociação B3	Classificação ANBIMA	Tipo (# Ativos)	Liquidez Média (R\$ por dia)	Valor da Cota (jan/2018)	Valor de Mercado do Fundo ¹ (R\$ mil)	Dividend Yield Anualizado (%) ²	Yield Fundo Anualizado Ajustado (%) ³
1	Vinci Shopping Centers FII - Valor Atual ⁴	VISC11	Renda Gestão Ativa	Multiativo	1.759.311	109,41	351.757	6,7%	6,8%
	101,00					324.718	7,25%	7,32%	
2	CSHGBrasil Shopping FII	HGBS11	Renda Gestão Ativa	Multiativo	1.157.969	2.446,98	1.315.232	5,9%	5,7%
3	XP Malls FII ⁵	XPML11	Renda Gestão Ativa	Monoativo	1.093.919	103,44	263.175	5,9%	n/a
4	Malls Brasil Plural FII ⁴	MALL11	Renda Gestão Ativa	Monoativo	736.295	103,31	192.174	5,6%	5,3%
5	FII General Shopping Ativo e Renda	FGS11	Des. p/ Venda Gest. Passiva	Multiativo	777.586	94,67	245.329	10,6%	4,4%
6	FII Grand Plaza Shopping	ABCP11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	553.393	16,85	1.028.173	5,8%	n/a
7	FII Shopping Jardim Sul	JFDM11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	193.331	84,42	187.666	6,6%	6,7%
8	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	129.903	3.232,40	770.853	5,0%	5,0%
9	FII Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	87.158	987,49	571.117	4,2%	n/a
10	FB Capital General Shopping Sulacap FII	RBCS11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	53.708	46,08	49.670	4,8%	4,8%
Total/Média					654.257		4.975.146	5,8%	5,6%

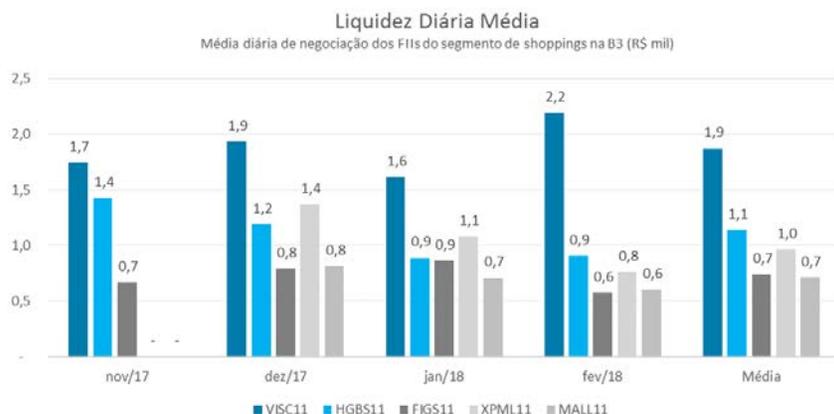
Fonte: Valor Pro, B3, Anbima, Informativo mensal dos Fundos e Relatório gerencial dos fundos. Notas: (1) Valor de mercado dos fundos em 31/01/2018; (2) Rendimentos declarados dos últimos 12 meses, quando disponível, ou dos meses disponíveis anualizado; (3) Resultado operacional do Fundo desconsiderando benfeitorias e receitas garantidas; (4) Fundos com menos de 12 meses de divulgação de resultados; (5) Fundo em fase de investimento

O Desempenho do Fundo na B3

No período compreendido entre 01 de novembro de 2017, quando estreou na B3, e 16 de janeiro de 2018, o Fundo apresentou rentabilidade de 12,0%, sendo atrativa alternativa de investimento no setor de shoppings no período quando comparado com companhias listadas e fundos de investimento imobiliário com negociação média superior a R\$ 100 mil por dia.



Além da rentabilidade superior a dos outros investimentos do segmento, o Fundo se destacou ainda por ser o fundo imobiliário do segmento de shoppings mais líquido da B3, desde que a negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início, com um volume médio de negociação diária de R\$ 1,8 milhões, até 31 janeiro de 2018. O Fundo ainda conta com uma base de cotistas pulverizada, tendo terminado o mês de janeiro de 2018 com 11.010 cotistas.



Fonte: Valor Pró, informações até 15 de fevereiro de 2018

Abaixo destacamos algumas métricas de desempenho do Fundo desde a data de início da negociação das Cotas do Fundo na B3:



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário de Janeiro de 2018 da B3, Valor Pró e Escriturador. Notas (1) Informações de 15 de fevereiro de 2018, (2) Informações até 31 de janeiro de 2018, (3) Percentual calculado assumindo a média anualizada dos rendimentos distribuídos pelo Fundo dividido pelo valor da cota da 3ª Emissão de R\$ 100,00.

Nova Oferta e o Ciclo Virtuoso

A oferta atual tem o objetivo de captar recursos que serão utilizados primordialmente para a aquisição de novos ativos, aumentando a diversificação e reduzindo, portanto, o risco do Fundo.

Com a oferta, o Fundo poderá atingir o dobro do valor de mercado atual, o que pode potencialmente aumentar ainda mais a negociação das cotas do Fundo na B3.

O aumento do valor de mercado do Fundo, sua liquidez e a diversificação do portfólio tem potencial de atrair mais investidores institucionais para o Fundo, o que, na visão do Gestor, pode gerar um ciclo virtuoso de investimento, uma vez que, tradicionalmente, esse tipo de investidor tem um perfil de negociar com maior frequência suas cotas, aumentando ainda mais a liquidez do Fundo, e representa um capital potencial elevado para futuras emissões de cotas.



Visão Geral do Setor de Shopping Centers no Brasil

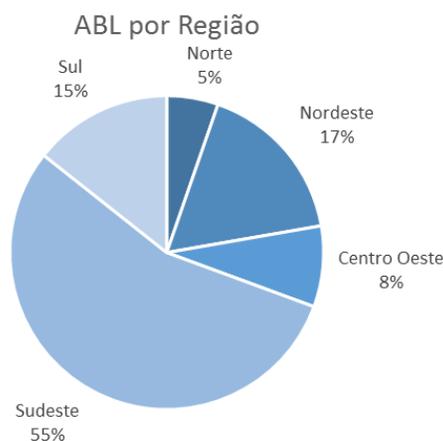
A indústria de shopping centers no Brasil, com mais de 50 anos de história, contabilizou 571 shoppings em operação em dezembro de 2017 de acordo com a Abrasce, o que representa um crescimento de 2,3% em relação aos 558 shoppings apurados no final de 2016.

Número de Shopping Centers por Região do Brasil

Região	# Shoppings 2017	Cresc. 2017x 2016	Shoppings por Região
Norte	27	3,8%	4,7%
Nordeste	86	1,2%	15,1%
Centro-Oeste	56	3,7%	9,8%
Sudeste	304	1,3%	53,2%
Sul	98	5,38%	17,2%
Total	571	2,33%	100,0%

Fonte: ABRASCE

A ABL da indústria alcançou 15,6 milhões de metros quadrados, aumento de 2,3% em relação à 2016. De acordo com o mesmo documento, o crescimento deste indicador nos últimos 7 anos foi de 64%, período no qual foram inaugurados 163 shoppings.



Fonte: ABRASCE

Vendas Anuais em Shopping Centers

As vendas em shopping, por sua vez, totalizaram R\$ 167,7 bilhões em 2017 de acordo com a Abrasce, sinalizando incremento de 6,2% em relação ao ano de 2016, mostrando ainda crescimento mesmo que em um cenário mais desafiador.

Ano	Vendas Totais (R\$ bi)	Crescimento (% x Ano-1)
2010	91,0	
2011	108,2	18,9%
2012	119,4	10,4%
2013	129,2	8,2%
2014	142,3	10,1%
2015	151,5	6,5%
2016	157,9	4,3%
2017	167,7	6,2%

Fonte: ABRASCE, Censo Brasileiro de Shopping Center 2016-2017

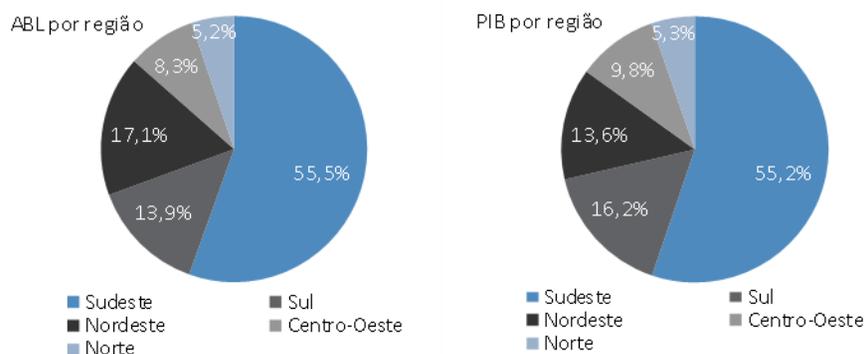
No último ano, os shoppings também reforçaram sua importância para o mercado de trabalho. Apesar das sucessivas baixas no indicador de pessoas ocupadas, o setor de shopping centers apresentou crescimento de 3,9% no número de empregos dos últimos dois anos, empregando mais de 1 milhão de profissionais diretamente.

Em função de suas características, os Shopping Centers apresentam uma diversificação de locatários com atuação em diversos segmentos, tais como: moda feminina e masculina, calçados, lazer, serviços, alimentação, material de construção, hipermercado, artigos esportivos, artigos de decoração, brinquedos, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, utensílios para o lar, livraria, pet centers, cama mesa e banho, colchões, telefonia, joalherias, óticas, farmácias, lotérica, bancos, entre outros.

Situação Atual e Perspectivas

O segmento de shopping centers encontra-se razoavelmente diversificado geograficamente, sendo o Sudeste a região com maior número de shoppings e oferta de ABL, 55% do total. Esse dado é bastante razoável se levarmos em consideração o fato de que a região corresponde a 55% do PIB Brasileiro, de acordo com dados do IBGE. Conforme mostra o gráfico abaixo, as outras regiões Brasileiras seguem lógicas semelhantes com oferta de ABL em shoppings refletindo a importância econômica de cada uma respectivamente.

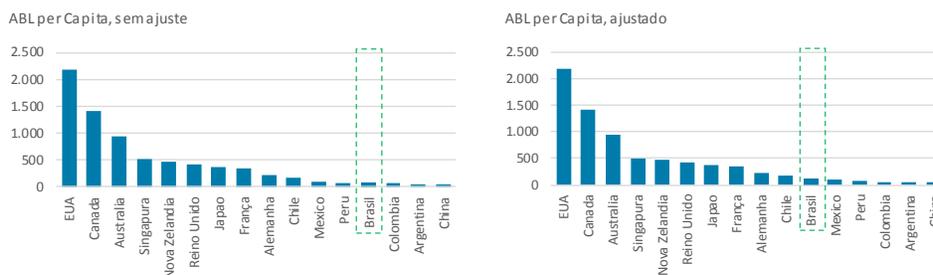
Distribuição de ABL e PIB por região Brasileira



Fonte: ABRASCE (Dez/2016), IBGE (2012)

Na opinião do Gestor, as inaugurações realizadas entre 2012 e 2016 deixaram o Brasil com relativo excesso de oferta de shoppings em determinadas regiões do país. Essa conclusão contraria a simples análise do indicador de penetração de ABL por habitante, indicado nos gráficos abaixo, que numa rápida comparação internacional mostraria o Brasil como sub-ofertado, na visão do Gestor. Contudo, se ajustarmos o indicador de ABL/habitante para retirarmos um grande número de cidades que não tem potencial para receberem shopping centers, a situação muda. Para conseguirmos isso, retiramos da amostra cidades relevantes e sem massa crítica de consumidores. Ao fazer esse ajuste, a conclusão mais importante, de acordo com o entendimento do Gestor, é verificar que o Brasil se encontra atrás somente do Chile quando comparado as demais economias latino-americanas em termos de oferta de ABL. Esse resultado deixa claro que, nos curto e médio prazos, estratégias de crescimento baseadas no desenvolvimento de novos shoppings ou expansão nos existentes parecem desafiadoras. Essa conclusão suporta a tese de investimentos do Gestor que é focado em aquisição seletiva de shoppings, em especial, os shoppings maduros.

Penetração de Shopping Centers em Países selecionados – ABL per capita



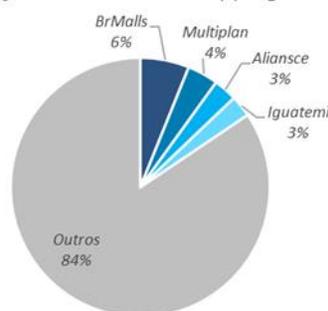
Fonte: Banco Mundial, SCCA, Cushman & Wakefield, IBGE.

*ABL, população e PIB do Brasil ajustados para cidades com pelo menos 100.000 habitantes

Todavia, vale ressaltar ainda que, de acordo com a opinião do Gestor com os dados indicados nos gráficos acima, o Brasil está substancialmente atrás de diversas economias mais desenvolvidas no que tange à penetração de shopping centers por habitante. Sendo assim, num cenário de crescimento econômico sustentável no longo prazo, há sim, na visão do Gestor, continua havendo espaço para crescimento continuado da indústria.

Outro ponto que vale ressaltar no que tange ao estágio atual da indústria de shopping centers é a relativa fragmentação do segmento, sendo que os três maiores players da indústria juntos detêm somente 13,7% do ABL do setor, com aproximadamente 80% do ABL nas mãos de players relativamente pequenos. Portanto, mais uma vez nos parece que estratégias baseadas em aquisição de ativos tendem a oferecer um maior número de oportunidades de investimento no setor. A fragmentação das propriedades de shoppings favorece, na visão do Gestor, a estratégia de aquisição de shoppings, em especial, aquelas que tenham flexibilidade de investir em diferentes tamanhos de shoppings, participações, com ou sem possibilidade de administração.

Distribuição % do ABL de Shopping no Brasil



Fonte: ABRASCE e companhias listadas (3T 2017)

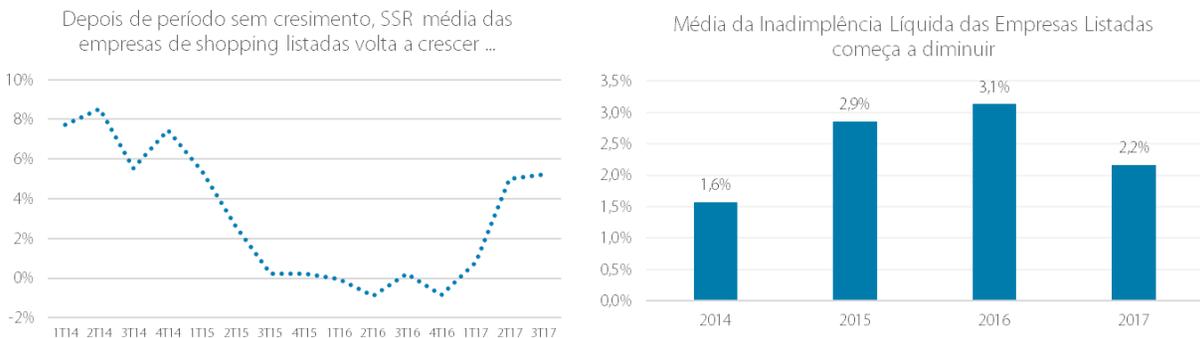
Cenário Macroeconômico Favorável

Além disso, depois de dois anos de forte recessão, onde o PIB brasileiro caiu mais de 3,5%, 2017 marcou a retomada do crescimento da economia, o IBC-Br divulgado pelo Banco Central que é considerado uma prévia do PIB de 2017, aponta um crescimento de 1,04% no ano, fortemente impulsionado por um crescimento de 2,0% no varejo. Projeções da pesquisa Focus do Banco Central, de 16 de fevereiro de 2018, estimam um crescimento de 2,8% e 3,0% para 2018 e 2019 respectivamente. Esse crescimento vem acompanhado de um cenário de inflação baixa e taxas de juros nas mínimas históricas. Depois de encerrar 2017 em 2,95%, o IPCA projetado para 2018 e para 2019 é de 3,81% e de 4,25%, respectivamente, enquanto a SELIC atingiu 6,75% no início de 2018 e é projetada para permanecer nesse patamar em 2018 e atingir 8,0% em 2019. Esses fatores compõem uma conjuntura altamente favorável para o crescimento da economia e, em especial, o consumo e o setor de varejo.



Fonte: Banco Central, IBGE e Relatório Focus de 16 de fevereiro de 2018. Nota: (1) Selic de fim de período

O segmento de shopping centers, pela sua estrutura de cobrança dos lojistas e de diversificação da base de locatários, tende a ser um segmento mais resiliente e que se recupera mais rapidamente de crises como a que o Brasil enfrentou nos últimos anos.



Fonte: Companhias listadas até o 3T 2017

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras

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

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

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

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

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

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

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

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

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

Atualmente, o Fundo não possui em seu portfólio outras cotas de fundos de investimento imobiliários, entretanto, diante do posicionamento mencionado acima, muito embora o Administrador e o Gestor acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente procederemos o recolhimento do IR sobre referido resultado positivo na hipótese de investimento nesse tipo de ativo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

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

OBJETO, POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O objeto do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários.

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

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou Ativos Imobiliários específicos, podendo adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.

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

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

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

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.

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: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “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.

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: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “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.

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

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

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum de maioria de votos, conforme estabelecido no item 24.13.6 do Regulamento. Para maiores informações acerca das matérias a serem deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas e os respectivos quóruns de aprovação, vide Seção “Informações Relativas ao Fundo - Assembleia Geral de Cotistas”, na página 72 deste Prospecto.

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

Nos termos do item 14.1 do Regulamento, o Administrador convocará uma Assembleia Geral para aprovar os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia, não podendo votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e outros fatores de risco relacionados ao Fundo, à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas descritos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos §5ª e §6ª do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

Histórico de Aquisições do Fundo

Aquisição do Ilha Plaza e Pátio Belém. O Fundo realizou seus primeiros investimentos em março de 2014, quando concluiu a aquisição de participação em shoppings centers: 49% do Shopping Ilha Plaza, localizado no bairro da Ilha do Governador, na Cidade do Rio de Janeiro e 13,58% do Shopping Pátio Belém, localizado no centro de Belém, Pará. As aquisições foram concluídas em 11 de março de 2014 e representaram para o Fundo o investimento de R\$ 171.200.000,00 (cento e setenta e um milhões e duzentos mil reais), dos quais R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais) foram realizada à vista e R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais) foram realizadas em parcelas mensais, pelo prazo de 13 (treze) anos, corrigidas pela TR e acrescidas de juros de 9,4% (nove inteiros e quatro décimos por cento) ao ano.

Aquisição do segundo portfólio de shoppings. Em 2015, o Fundo celebrou um acordo de co-investimento com o IPS PB – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, atual denominação do BRL II – Fundo De Investimento Imobiliário – FII, por meio do qual o Fundo e o Co-Investidor, através de um fundo de investimento imobiliário gerido pelo Gestor, adquiriram conjuntamente um portfólio de quatro shoppings:

- (i) 70% do Shopping Crystal, localizado no bairro do Batel em Curitiba, Paraná;
- (ii) 44% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, Bahia;
- (iii) 30% do shopping West Shopping, localizado no bairro de Campo Grande, na Cidade do Rio de Janeiro; e
- (iv) 30% do Center Shopping Rio, localizado em Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro.

O Fundo realizou a aquisição deste portfólio na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do investimento total. Com isso, o Fundo adquiriu 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) do Shopping Crystal, 11% (onze por cento) do Shopping Paralela, 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do West Shopping e 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do Center Shopping Rio. As aquisições foram liquidadas em 30 de setembro de 2015 e representaram, para o Fundo, um investimento de R\$ 100.600.000,00 (cem milhões e seiscentos mil reais), dos quais R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) foram realizados à vista e R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais) foram realizados em parcelas mensais, pelo prazo de 14 (catorze) anos, corrigidas pela TR e acrescidas de juros de 9,85% a.a. (nove inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento ao ano). O valor da parcela à vista foi liquidado com os recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

No dia 08 de abril de 2016, nos termos previstos dos instrumentos de aquisição do Shopping Crystal, o Fundo realizou o procedimento de ajuste de preço com o vendedor, resultando na redução de 18% (dezoito por cento) do preço originalmente pactuado, o que equivaleu a R\$ 3,1 milhões na proporção detida pelo Fundo como consequência do valor obtido do NOI de 2015 do Shopping Crystal, em comparação com sua projeção inicialmente apresentada pelo vendedor.

Aquisição do Shopping Granja Vianna. Em dezembro de 2017, o Fundo adquiriu, 14.041.856 (quatorze milhões, quarenta e uma mil, oitocentas e cinquenta e seis) ações preferenciais da SPE Xangai Participações S.A., que por sua vez era a detentora da totalidade do Shopping Granja Vianna, sendo a totalidade de tais ações resgatada pelo Fundo, mediante o pagamento do valor de resgate, pela companhia ao Fundo, por meio da transferência de fração correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do imóvel do Shopping Granja Vianna, localizado na Rodovia Raposo Tavares, km 23,5, Lageadinho, na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia – SP. A aquisição foi concluída em 22 de dezembro de 2017 e representou para o Fundo um investimento de R\$ 32 milhões de reais, o que representou um *cap rate* implícito de 9,4% (nove inteiros e quatro décimos por cento) sobre o resultado operacional líquido em regime caixa (NOI Caixa).

Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo se propõe a ter um portfólio diversificado de shopping centers no que diz respeito à localização, ABL, percentual de participação nos empreendimentos, perfil de consumidor e administrador dos shoppings.

O Fundo não pretende realizar o desenvolvimento de shoppings *greenfield*, uma vez que focará na estratégia de crescimento do portfólio de Imóveis através de aquisições. O Fundo entende que, como o ciclo de desenvolvimento de um projeto *greenfield* é longo (em média, um projeto de shopping leva cerca de 5 (cinco) anos entre a aquisição do terreno e sua inauguração), os riscos desses projetos não compensam seus retornos, enquanto na aquisição o ciclo de investimento é extremamente curto (uma aquisição leva, em média, de 2 (dois) a 3 (três) meses para ser concluída), conforme experiências anteriores do Gestor. Dessa forma, na estratégia de aquisição a probabilidade de acertar a escolha do melhor o momento para fazer investimentos ou desinvestimentos é maior. O Gestor entende ainda que a aquisição foi a estratégia de crescimento mais bem-sucedida na história do setor de *properties*, em especial, no segmento de shopping centers, no qual a equipe de gestão atuou ativamente nos últimos 10 (dez) anos, conforme os currículos descritos no item “Sumário da Experiência Profissional do Gestor” na seção “Prestadores de Serviço do Fundo” na página 59 deste Prospecto.

Não obstante o Fundo não realizar o desenvolvimento de *shoppings centers*, o Fundo poderá participar de expansões, reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Gestor não é uma empresa administradora e nem comercializadora de shopping centers, entretanto, o Gestor supervisiona as atividades dos Administradores de Shoppings, buscando influenciar e participar das decisões estratégicas dos Imóveis. O Gestor entende que a diversificação da carteira do Fundo por Administradores de Shoppings é interessante para o Fundo, pois além de não estar exposto à qualidade da gestão de apenas um Administrador de Shopping, o Fundo pode se beneficiar ao replicar em seus Imóveis as melhores práticas de cada Administrador de Shopping, além de ampliar as oportunidades de investimento, conforme descrito na Seção “Estratégia Flexível de Aquisição”, abaixo descrita.

O Fundo, como parte de sua estratégia de investimento, privilegia os investimentos em Imóveis que apresentem as seguintes características:

- localização em centros urbanos, onde a escassez e o preço de terrenos é uma barreira natural para o desenvolvimento de novos empreendimentos concorrentes;
- localização em cidades com mais de 250.000 habitantes
- regiões com demanda qualificada na área de influência do shopping compatível com a Área Bruta Comercializável do empreendimento, já considerando concorrentes estabelecidos e em desenvolvimento na região;
- Área Bruta Comercializável superior a 15.000 m²;
- empreendimentos que apresentem potencial de incremento real de seus resultados, através da adoção de medidas de gestão identificadas em conjunto com o Administrador do shopping.

No caso de aquisição de participações minoritárias, o Fundo busca identificar e, quando aplicável negociar, condições de governança que deem ao Fundo direito sobre as decisões estratégicas do Imóvel, tais como expansões e *capex*. Ainda no caso de participações minoritárias, o Fundo dá preferência para aquisições cujo sócio controlador seja um Administrador de Shopping de primeira linha, na qual o Fundo confie em sua capacidade de administrar o Imóvel. O Fundo não investe em Imóvel que não tenha confiança na administração do empreendimento e que não possa realizar sua substituição após a aquisição.

Estratégia Flexível de Aquisição

O Fundo adota uma estratégia de aquisição flexível, podendo adquirir shoppings centers em todas as regiões do país, participações que variam desde 100% de cada Imóvel até participações minoritárias, participações estas que podem dar o direito ou não ao Fundo o direito de selecionar o Administrador de Shopping. Justamente por ter essa estratégia de aquisição flexível e pelo fato de o Gestor não ser Administrador de Shopping, o Gestor entende que o Fundo tem uma vantagem competitiva para executar sua estratégia de aquisição e realizar transações com melhores retornos. O gráfico demonstrado na seção “Oportunidade de Investimento”, na página 28 deste Prospecto, corrobora a tese que a adoção de uma estratégia mais flexível deu ao Fundo a oportunidade de executar transações com níveis de retorno esperado mais altos que a média de mercado entre 2014 e 2016.

Processo de Investimento do Gestor

O Gestor adota um criterioso processo de originação, seleção e análise dos investimentos e Imóveis do Fundo que permite identificar interessantes oportunidades de aquisição de Imóveis para o Fundo, bem como na gestão e monitoramento dos Imóveis e eventual desinvestimento. O processo é dividido em 5 (cinco) etapas: (a) originação de oportunidades; (b) análise do investimento e tomada de decisão, (c) execução do negócio, (d) gestão e monitoramento dos empreendimentos e (e) venda de Imóveis.

- (a) **Originação de Oportunidades.** O Gestor tem uma diferenciada capacidade de originação de oportunidades no mercado de shoppings devido à sólida reputação e credibilidade da Vinci Partners decorrente de um longo histórico de parcerias com empresas, instituições financeiras e empresários, adicionados a um extenso relacionamento dos membros do time de gestão que exercem investimentos imobiliários no Brasil há mais de 20 anos e, em especial no segmento de shopping centers. O Gestor, somente em 2016, originou e analisou 31 potenciais transações representando cerca de R\$ 8,4 bilhões dos mais variados tipos de shoppings, localidades, formato de transação, participação, volumes e processo de originação;
- (b) **Análise de Oportunidades.** A análise transações é realizada pelo Gestor, que tem uma equipe multidisciplinar com expertises complementares e é suportada pelas demais áreas da Vinci Partners, como jurídico, backoffice, contabilidade, fiscal, research e departamento macroeconômico. Uma vez identificada uma oportunidade de investimento, um membro da equipe imobiliária adota um processo personalizado para explorar e entender de forma abrangente a oportunidade de investimento. As oportunidades originadas são preliminarmente discutidas pelo time de Gestão em reuniões que ocorrem semanalmente, onde os demais integrantes da equipe imobiliária são envolvidos e contribuem com suas experiências e conhecimentos para desenvolver uma avaliação conjunta. As oportunidades de investimento que na visão dos membros da equipe imobiliária não sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo ou que não atendam aos requisitos mínimos compreendidos como necessários pela equipe imobiliária são descartadas. As oportunidades de investimento que não forem descartadas são então analisadas de forma detalhada por um integrante da equipe imobiliária.

Os principais aspectos levados em consideração nessa análise são:

- (i) NOI Caixa histórico e potencial do Imóvel levando em consideração as principais variáveis que influenciam o resultado do Imóvel;
- (ii) Histórico dos indicadores operacionais do Imóvel
- (iii) Posicionamento e adequação do mix de lojas do Imóvel ao perfil do público consumidor;
- (iv) Análise da região na qual o imóvel está situado, identificando a competição existente e potencial, e seus impactos sobre o resultado do Imóvel;
- (v) Estado de conservação e necessidade da realização de investimentos no Imóvel;
- (vi) Potencial de expansão do Imóvel seja do ponto de vista legal, técnico e mercadológico;
- (vii) Estrutura de governança do Imóvel incluindo os sócios e Administrador do Shopping.
- (viii) Identificação do melhor Administrador do Shopping para substituir o atual no caso de a transação envolver a troca de administrador.

A equipe imobiliária se beneficia da plataforma da Vinci Partners, que contempla profissionais seniores de diferentes áreas de atuação e competências, incluindo analistas de pesquisa e economistas que contribuem no processo de análise de oportunidades com seus conhecimentos setoriais e fundamentos econômicos.

Com base nas informações analisadas, a pessoa responsável pela oportunidade na equipe do Gestor realiza um estudo de viabilidade econômica e financeira projetando de forma conservadora o fluxo de caixa do Imóvel partindo do NOI Caixa e contemplando todos os investimentos necessários, sejam de manutenção, revitalização e/ou *allowance*. Nessa etapa, visitas aos empreendimentos são realizadas e as condições preliminares do negócio são acertadas entre o responsável do Gestor e o vendedor, sujeitas a aprovação do comitê de investimentos interno do Gestor.

Quando as oportunidades de investimento estão em estágio avançado de negociação, as mesmas são apresentadas em reunião denominada Pré-Comitê, no qual o responsável pela oportunidade apresenta o caso detalhadamente para validação de todos os membros da equipe de gestão.

Havendo consenso da área, a oportunidade é levada à aprovação ao comitê de investimentos interno do Gestor, que é composto por Gilberto Sayão, Alessandro Horta e Leandro Bousquet, cada um com um voto. Todos os membros da equipe de gestão participam da reunião, sem direito a voto, e a oportunidade é considerada aprovada em caso de maioria dos membros com direito a voto.

- (c) **Execução.** Uma vez aprovada uma oportunidade de investimento no comitê de investimentos do Gestor, o membro da equipe imobiliária responsável pela oportunidade negocia os termos comerciais finais com o vendedor e envolve o jurídico da Vinci Partners ou de um escritório de advocacia externo para formalizar ao proprietário uma proposta não vinculante, ou vinculante condicionada, no mínimo, a realização de auditoria do imóvel.

Caso a proposta não seja aceita pelo proprietário e seja necessário realizar a revisão da mesma, a oportunidade deve ser novamente submetida ao comitê de investimentos do Gestor para atualização e aprovação.

Os Imóveis adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante a realização de uma diligência criteriosa. A diligência poderá envolver análise jurídica, ambiental, técnica, financeira, contábil e fiscal dependendo da situação do Imóvel. O processo de diligência conta ainda com a contratação assessores externos especialistas e altamente capacitados, que são

contratados pelo Fundo a cada caso. Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Registro de Imóveis competente após concluída cada aquisição.

- (d) **Gestão e Monitoramento dos Imóveis.** A administração e comercialização dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo deverão ser realizadas por Administradores de Shopping de primeira linha, tendo em vista que tais empresas possuem condições para buscar melhores resultados nos empreendimentos com o fim de valorizar os ativos do Fundo e sua performance mediante a implementação das melhores práticas de gestão.

Durante o processo de análise das oportunidades de investimento, a qualidade e adequação dos prestadores de serviço responsáveis pela Administração e Comercialização dos Shoppings é um dos principais elementos a serem avaliados pelo Gestor. Além disso, nos casos onde a participação do Fundo no Imóvel permitir, o Gestor deverá selecionar as empresas responsáveis pela execução destes serviços.

O Gestor supervisiona as atividades dos Administradores de Shoppings buscando influenciar e participar das decisões estratégicas dos Imóveis. O monitoramento dos Imóveis do Fundo é realizado por um time experiente que está em constante contato com os Administradores e participa das reuniões estratégicas dos empreendimentos, incluindo as assembleias gerais e extraordinárias, além de contatos constantes com os Administradores. O Gestor visita periodicamente os Imóveis e busca replicar as melhores práticas de cada Administrador de Shopping em todos os Imóveis do Fundo de forma a gerar valor para os empreendimentos.

- (e) **Venda de Imóveis.** Uma vez identificado pelo Gestor que, em decorrência de condições de mercado, seja um momento adequado para realizar a venda de um determinado empreendimento, um membro da equipe imobiliária do Gestor deve analisar a forma mais eficiente de conduzir a venda, que poderá ser a busca direta por potenciais interessados através dos contatos da equipe de gestão ou através da contratação de intermediários para conduzir um processo organizado de venda. A decisão sobre o processo de venda é tomada em reunião de área semanal onde todos os membros da equipe imobiliária do Gestor participam. No caso do recebimento de propostas pelo Imóvel que sejam consideradas oportunas para o Fundo, o responsável do Gestor pela condução do processo de venda apresenta as condições da(s) proposta(s) recebida(s) em reunião de pré-comitê e, havendo consenso, é apresentada e aprovada no comitê de investimentos interno do Gestor por maioria dos votos dos membros do comitê. Na análise da(s) proposta(s) recebida(s), o Gestor leva em consideração a(s) respectiva(s) proposta(s), o valor do último laudo de avaliação do Imóvel disponível, bem como o valor de mercado atualizado na opinião do Gestor.

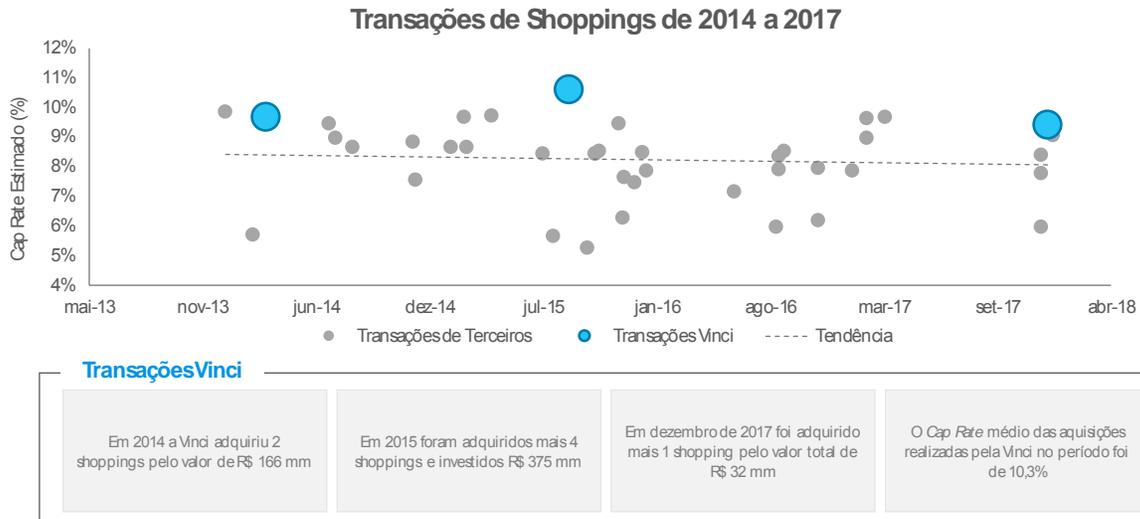
Oportunidade de Investimento

Em função da estratégia de aquisição do Fundo ser flexível, o universo de transações disponíveis no mercado é maior. O Fundo pode adquirir Imóveis de todo tipo de vendedor, incluindo as companhias de capital aberto, uma vez que o Gestor não é visto como competidor por essas companhias pelo fato de não ser Administrador de Shopping.

O mercado de transações envolvendo shopping centers está bastante ativo nos últimos anos. Foi mapeada a realização de 46 transações no período compreendido entre 2014 e 2017 totalizando um volume financeiro de R\$ 7,4 bilhões e um *cap rate* médio de 8,1%². No mesmo período, o Fundo

² Percentual calculado com base nos relatórios da Siila (Sistema de Informação Imobiliária Latino-Americana), comunicados de mercado de companhias pública e transações realizadas pelo Gestor.

realizou transações cujos preços somam R\$ 585,5 milhões em 7 (sete) Imóveis³, o que representou cerca de 7,9% do volume transacionado no mercado com um *cap rate* médio de 10,3%. A realização de transações com *cap rates* mais altos que a média de mercado corrobora a tese que a estratégia de aquisição mais flexível confere ao Fundo a possibilidade de fazer transações mais atrativas devido ao fato de ter acesso a um volume maior de transações e ter menos competição.

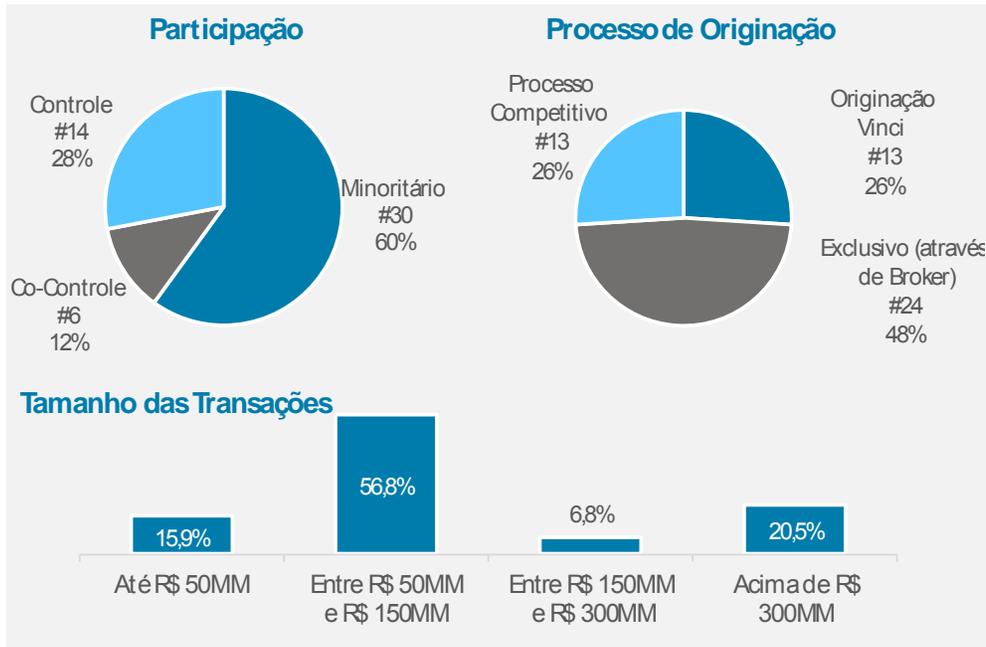


Fonte: Siila, comunicados a mercado de companhias públicas e transações realizadas pelo Gestor. Notas: (1) Transações Vinci incluem os valores investidos pelo co-investidor nos shoppings

O Gestor, ao longo dos últimos 2 (dois) anos, originou 50 (cinquenta) potenciais transações representando cerca de R\$ 10,8 bilhões dos mais variados tipos de shoppings, volumes, localizações, formato de transação, percentual de participação no shopping, tipo de vendedor e processo de originação. Apenas uma pequena parcela dessas transações foi concluída e é possível que as transações não realizadas retornem ao mercado ao longo dos próximos meses.

³ Considera 2 aquisições no valor de R\$ 166,5 milhões em 2014, 4 aquisições no valor de R\$ 374,6 milhões em 2015 e 1 aquisição no valor de R\$ 32,0 milhões em 2017

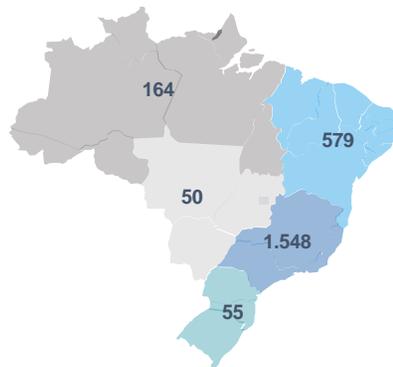
Os gráficos abaixo demonstram a diversidade de oportunidades de investimentos no segmento de shoppings no período de 2 (dois) anos:



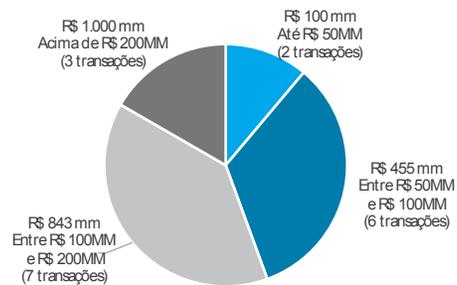
Fonte: Fundo

Em fevereiro de 2018, o Fundo tinha um *pipeline* de 18 (dezoito) oportunidades que somavam aproximadamente R\$ 2,4 bilhões em transações que envolvem a aquisição potencial de 25 (vinte e cinco) shopping centers que variam de aquisição de participação minoritária a controle do Imóvel em todas as regiões do Brasil.

Investimento Total Estimado¹ (R\$ mm)



Tamanho das Transações (R\$ mm)



Fonte: Fundo

É IMPORTANTE DESTACAR QUE, NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO FORMALIZOU QUAISQUER INSTRUMENTOS QUE GARANTAM AO FUNDO O DIREITO, A PREFERÊNCIA OU A EXCLUSIVIDADE NA AQUISIÇÃO DESTES ATIVOS.

PORTFÓLIO DO FUNDO

O Fundo tem um portfólio diversificado de Imóveis representado pela participação em 7 shoppings centers maduros, distribuídos em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes localizados em 5 estados brasileiros



Fonte: Fundo

A tabela abaixo apresenta informações do portfólio de shopping centers do Fundo:

	Ilha Plaza	Shopping Paralela	Pátio Belém	Shopping Granja Vianna	West Shopping	Center Shopping Rio	Shopping Crystal	Total
Inauguração	1992	2009	1993	2010	1997	2001	1996	
Localização	Rio de Janeiro (RJ)	Salvador (BA)	Belém (PA)	Cotia (SP)	Rio de Janeiro (RJ)	Rio de Janeiro (RJ)	Curitiba (PR)	
ABL Total (mil m ²)	216	403	217	304	413	151	142	
Participação do Fundo	49.0%	11.0%	13.6%	12.5%	7.5%	7.5%	17.5%	
ABL Própria (mil m ²)	1058	443	295	380	310	113	249	28.48
Administradora	BRMalls	Saphyr	AD Shopping	Saphyr	AD Shopping	AD Shopping	Argo	
NOI competência do Shopping (LTM) R\$ mm *	2324	3994	2843	2228	3927	1553	739	
NOI competência LTM participação do Fundo	11.39	4.39	3.87	2.79	2.94	1.16	1.29	27.84
Vendas médias mensais / m ² de ABL últimos 12 meses	1277	994	1,341	895	827	922	774	1,080

Fonte: Fundo

Ônus e gravames

O Fundo adquiriu direitos sobre as frações dos Imóveis que correspondem aos shopping centers integrantes do seu portfólio por meio de escrituras públicas de promessa de venda e compra, devidamente registradas nas matrículas dos respectivos imóveis. Essas frações de Imóveis encontram-se gravadas com alienação fiduciária, constituída em favor das securitizadoras dos CRI FII Vinci: (i) relativamente ao Shopping Crystal Plaza, 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 16.326 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba – PR foram alienados fiduciariamente pela BR Malls Participações S.A. em garantia dos CRI Habitasec; (ii) relativamente ao Center Shopping, 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) dos imóveis objetos das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ foram alienados fiduciariamente pela BR Malls Participações S.A. em garantia dos CRI Habitasec; (iii) relativamente ao West Shopping, 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) dos imóveis objetos das matrículas nº 148.748, 172.796 a 173.064 e 187.159 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ foram alienados fiduciariamente pela BR Malls Participações S.A. em garantia dos CRI Habitasec; (iv) relativamente ao Shopping Ilha Plaza, 49% (quarenta e nove por cento) dos imóveis objetos das matrículas nºs 90.338, 90.341, 90.342 e 90.343 do 11º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ foram alienados fiduciariamente pela Fashion Mall S.A. em garantia dos CRI Ápice; (v) relativamente ao Shopping Paralela, 11% (onze por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 53.734 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador – BA foram alienados fiduciariamente pela BR Malls Participações S.A. em garantia dos CRI Habitasec; e, por fim, (vi) relativamente ao Shopping Pátio Belém, excetuadas a “Loja Âncora” D e as “Lojas Satélites” 147, 247 e 247-A, 13,3658% (treze inteiros, três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos milésimos por cento) da área privativa da unidade autônoma designada “Loja Âncora” C; e 13,3519% (treze inteiros, três mil, quinhentos e dezenove milésimos por cento) das áreas reais privativas das unidades autônomas “Lojas Satélites” da matrícula nº 22.298 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Belém – PA foram alienadas fiduciariamente pela Empresa Patrimonial Industrial IV S.A. e SPE Classic Participações Ltda. em garantia dos CRI Ápice.

Adicionalmente, constam os seguintes gravames nas matrículas pertinentes, que afetam as frações ideais cujos direitos aquisitivos são detidos pelo Fundo: (i) quanto ao Shopping Crystal Plaza, foi averbada a Convenção do Condomínio Civil do Crystal Plaza Shopping Center, em regime de condomínio pro indiviso, na forma da Escritura Pública de Convenção de Condomínio lavrada em 09 de junho de 1993 nas notas do 5º Tabelionato de Notas de Curitiba – PR, livro 0634-NA, fls. 045/048, da Escritura Pública da Primeira Alteração de Convenção de Condomínio lavrada em 29 de agosto de 2000, nas notas do 5º Tabelionato de Notas de Curitiba – PR, livro 0836-NA, fls. 053/059, e da Escritura Pública da Segunda Alteração de Convenção de Condomínio lavrada em 04 de fevereiro de 2002, nas notas do 5º Tabelionato de Notas de Curitiba – PR, livro 0875-NA, fls. 119/121, conforme averbações nºs 83/M.16.326, 84/M.16.326 e 85/M.16.326, todas de 05 de março de 2012; (ii) quanto ao Shopping Ilha Plaza, foi averbada a Convenção de Condomínio, na forma de escritura lavrada em 10 de junho de 1992, nas notas do 10º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro – RJ, livro 4860, fls. 163, conforme averbações nºs 10/M.90.338, 12/M.90.341, 12/M.90.342 e 12/M.90.343, todas de 25 de agosto de 1992; e (iii) quanto ao Shopping Pátio Belém, foi registrada a Instituição e Aprovada a Convenção de Condomínio, em regime de condomínio edilício, na forma de instrumento particular datado de 12 de novembro de 1993, conforme R.15/M.22.298, de 02 de fevereiro de 1994.

Estrutura Organizacional



Fonte: Fundo

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO

ILHA PLAZA

Adquirido pelo Fundo em março de 2014

Inaugurado em 28 de abril de 1992, o Ilha Plaza é o único shopping da Ilha do Governador, bairro com mais de 200 mil habitantes onde se localiza o aeroporto internacional do Rio de Janeiro, e melhor opção de lazer e consumo na região.



A formação geográfica do bairro (uma ilha) permite ao shopping a dominância na região – o shopping mais próximo da Ilha do Governador além do Ilha Plaza é o Nova América, que fica a cerca de 13km de distância.

No shopping também se encontra o único cinema da Ilha do Governador. A inauguração do cinema (Cinesystem) fez parte da última expansão realizada no último piso do shopping, em 2009, atendendo a um antiga demanda da população local.

O shopping foi adquirido pela BR Malls em 2007, assumindo sua comercialização e administração. O Fundo adquiriu a participação de 49,0% do shopping, permanecendo a BR Malls como administradora e comercializadora com uma estrutura de taxas alinhada aos interesses do Fundo e de seus investidores.

Os principais lojistas do Ilha Plaza são: Renner, Lojas Americanas, C&A, Leader, Casas Bahia, Centauro, Cinesystem.

SHOPPING PARALELA

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2015



Inaugurado em abril de 2009, o Shopping Paralela foi desenvolvido pela Capemisa, empresa de seguros e previdência. No início, a própria Capemisa coordenou a comercialização do shopping, o que foi alterado com a aquisição de 95% do shopping pela BR Malls em 2011, quando a esta assumiu as atividades de comercialização e administração do Shopping Paralela.

Localizado em Salvador (BA), o Shopping Paralela é um shopping regional com 40.247 m² de ABL. Ele está estrategicamente localizado na área natural de expansão da cidade, entre o centro de Salvador e o aeroporto internacional, onde diversos empreendimentos residenciais estão sendo desenvolvidos. Em 2017 foi inaugurada uma estação de metrô em frente ao shopping com uma passarela de pedestres que permite acesso fácil e direto dos usuários. A área de influência do shopping é composta por famílias de alta renda, superior a R\$ 5 mil, acima da média de R\$ 3,5 mil da Cidade de Salvador.

De acordo com pesquisa conduzida pelo Administrador do Shopping, 59% do público do Shopping Paralela é de classe B, principalmente na faixa etária entre 25 e 34 anos.

Em dezembro de 2017 a BR Malls, que até então detinha 51% de participação do shopping e realizava a administração do mesmo, vendeu sua participação e a administração passou a ser realizada pela Saphyr. Os principais lojistas do Shopping Paralela são: Renner, Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, Le Biscuit, Fast Shop, Saraiva, UCI e Ricardo Eletro.

PÁTIO BELÉM

Adquirido pelo Fundo em março de 2014



Inaugurado em 27 de outubro de 1993, o Pátio Belém foi o primeiro shopping regional da Cidade de Belém, localizado no bairro de Batista Campos, no centro da cidade.

O shopping é bem atendido por transporte público e facilmente acessado por automóveis. Sua localização estratégica, na região de maior comércio da cidade, faz com que o fluxo de pessoas no shopping seja bastante elevado, atingindo uma média de 1,3 milhão de pessoas por mês.

O shopping tem 21.567 m² de Área Bruta Locável e 37.908 m² de Área Bruta Comercial. O shopping é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

Os principais lojistas do Pátio Belém são Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, livraria Leitura e o cinema Moviecom

SHOPPING GRANJA VIANNA

Adquirido pelo Fundo em dezembro de 2017



O Shopping Granja Vianna possui aproximadamente 30.500m² de ABL e 160 lojas. Foi inaugurado em novembro de 2010 e é portanto o shopping mais novo do portfólio do Fundo localizado na região metropolitana de São Paulo com acesso por uma das principais rodovias da região (Rod. Raposo Tavares).

Em dezembro de 2017, o Fundo adquiriu a participação de 12,5% do shopping e simultaneamente os 87,5% residuais foram vendidos para a HSI. A administração do shopping que até então era realizada pela BR Malls passou a ser realizada pela Saphyr.

O shopping tem uma forte ancoragem que inclui Riachuelo, Renner, C&A, Pernambucanas e Minuto Pão de Açúcar. Além disso o shopping conta ainda com uma academia Bodytech, 5 salas de cinema Multiplex das quais 2 com tecnologia 3D operada pelo Cinemark e um restaurante Outback.

O competidor mais próximo encontra-se a 10km de distância e diferentemente do Granja Vianna, é focado nas classes B/C.

O shopping possui ainda potencial de expansão de aproximadamente 6 mil m².

WEST SHOPPING

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2015



West Shopping é um shopping regional localizado na principal via comercial no coração de Campo Grande, bairro mais populoso da Cidade do Rio de Janeiro com cerca de 330 mil habitantes de acordo com o Censo 2010 do IBGE. Com um ABL superior a 40 mil m², sua localização central o faz um shopping consolidado e referência na região.

O shopping tem a concorrência do Park Shopping Campo Grande, inaugurado em novembro de 2012, localizado em sua zona de influência secundária. O Park Shopping é administrado pela Multiplan, que utiliza uma estratégia agressiva de comercialização facilitada pela negociação comercial conjunta do seu portfólio, que tem reconhecida qualidade. Após mais de 5 anos da inauguração do Park Shopping, os principais efeitos de concorrentes já foram absorvidos.

Apesar do momento desafiador de comercialização especialmente no período de crise de 2015 ao início de 2017, o shopping apresenta resiliência em função de sua localização central e zona de influência primária mais adensada. Sua força pôde ser comprovada ao longo dos últimos meses através da inauguração de algumas operações importantes para o *mix* do shopping e geradoras de fluxo como Detran, Kalunga e Rio Decor. Devido ao fechamento de operações “Poupa Tempo” na região, o Detran do West Shopping apresenta opções de serviços mais completas, incluindo emissão de documentação civil. Além das lojas citadas, os principais locatários do West Shopping são: Lojas Americanas, Renner, Riachuelo, Superlar, Universidade Estácio e Kinoplex.

O shopping é administrado pela AD Shopping Center, maior empresa independente de gestão e comercialização com atuação em 34 shoppings (segunda maior base de shoppings do país), líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

SHOPPING CRYSTAL

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2015



O Shopping Crystal tem 14,2 mil m² de ABL e está localizado no Batel, o bairro de mais alta renda de Curitiba. Além de elevado poder aquisitivo de seus moradores, o bairro apresenta alta densidade residencial e sua proximidade com o centro da cidade garante um bom fluxo mesmo durante a semana.

Até 2013, o shopping era o principal shopping classe A+ da cidade, quando o Grupo Soifer inaugurou o shopping Pátio Batel em novembro do mesmo ano, um equipamento moderno de alto padrão a 1km de distância do Shopping Crystal. O shopping com quase 30 mil m² de ABL inaugurou com o objetivo de assumir o posto de principal shopping *high-end* de Curitiba com um *mix* de lojas voltado para o mesmo público do shopping.

Desde a abertura do Pátio Batel, que conta com comercialização bastante agressiva, o Shopping Crystal perdeu algumas operações que contribuíram para o aumento da vacância, especialmente as lojas de posicionamento mais elevado, como joalherias e marcas internacionais. O impacto foi bastante relevante, reduzindo o NOI do shopping em cerca de 50% nos três anos anteriores a nossa entrada.

Os sócios do Shopping Crystal em 2014 decidiram que o shopping deveria se adequar à nova dinâmica de concorrência na região, se tornando mais acessível às necessidades do dia-a-dia de seus consumidores como conveniência e alimentação, aproveitando a sua localização, porte de um shopping de vizinhança e público de alta renda. Dentre as iniciativas executadas estão a abertura do primeiro restaurante Coco Bambu de Curitiba, que contou com investimento total de R\$ 3,5MM e foi inaugurado em junho de 2016, e a Americanas Express inaugurada em novembro do mesmo ano. As duas operações somadas representam 11% da ABL do shopping. O Coco Bambu, que desde a inauguração fatura uma média mensal de cerca de R\$ 2MM, colocou o shopping numa trajetória ascendente. Ao longo de 2017, o shopping celebrou a locação com o Empório São José uma rede local que irá agregar ao mix do shopping e o primeiro restaurante Paris 6 da cidade, ambos com previsão de inauguração no primeiro semestre de 2018.

O shopping é administrado pela Argo, empresa independente de gestão e comercialização, liderada por Hugo Matheson e Antonio Arbex (ex-diretores da BR Malls), que contam com mais de 25 anos de experiência no mercado de shopping centers e são, também, sócios do shopping, com 10% de participação no total.

Além do restaurante Coco Bambu e Lojas Americanas Express anteriormente citados, os principais lojistas do Shopping Crystal são Saraiva, Bodytech, Espaço Itaú de Cinema e Madero Burger.

CENTER SHOPPING RIO

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2015



O Center Shopping Rio é um shopping de vizinhança com cerca de 15 mil m² de ABL, estrategicamente localizado em área de grande fluxo de pedestres em Jacarepaguá, na zona oeste do Rio de Janeiro.

Inaugurado em 2001, o shopping concluiu no meio de 2015 uma pequena expansão que adicionou mais 1,8 mil m² para a ABL do shopping. Essa nova área, localizada no piso originalmente de estacionamento é voltada para o segmento de serviços e atraiu importantes operações como Academia Fórmula, Detran e SAC da Prefeitura que são importantes geradores de fluxo de pessoas.

O shopping é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

Além das academia Fórmula e o Detran, os principais lojistas do Center são: Renner, Lojas Americanas, Leader, Cinemark e Casas Bahia.

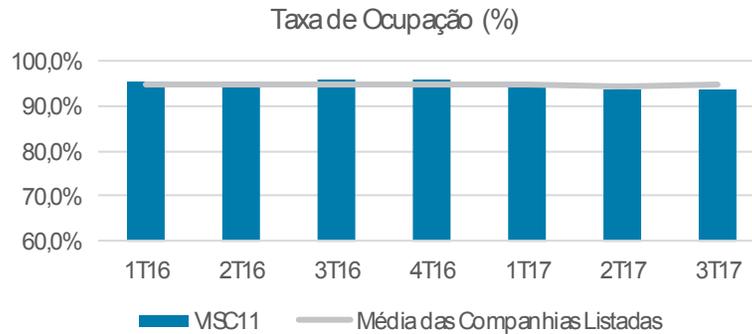
Características dos Imóveis do Fundo

O portfólio de Imóveis do Fundo é composto por shoppings maduros, localizados em regiões metropolitanas de capitais de 5 estados com mais de 1 milhão de habitantes. Na média, os shoppings têm 16,5 anos desde suas inaugurações e apresentaram uma taxa de ocupação média de 95,8% na proporção do ABL de shoppings detidos pelo Fundo.

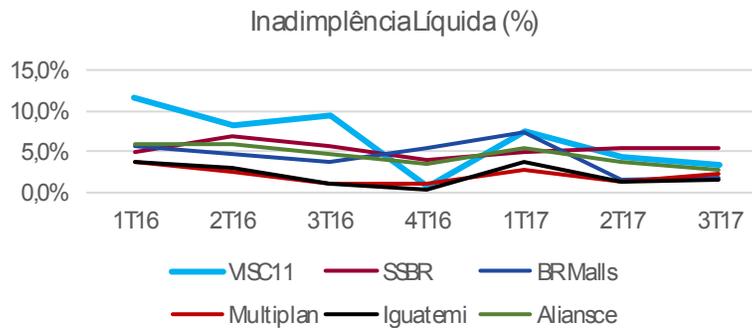
Analisando o portfólio do Fundo sob a ótica de ABL per capita e renda per capita levando em consideração a localização dos Imóveis, podemos notar em que as cidades que o Fundo tem propriedade de shoppings são cidades com relativo baixo ABL per capita e renda média acima da média das demais cidades da amostra.

Qualidade e Produtividade do Portfólio do Fundo

O portfólio maduro e diversificado tem se comportado em linha com o portfólio das maiores empresas de capital aberto em termos operacionais. No terceiro trimestre de 2017, a taxa de ocupação do Fundo foi de 93,8%, acima da do Iguatemi que foi de 93,3%. No quarto trimestre a taxa de ocupação do portfólio do Fundo aumentou e encerrou dezembro em 95,8%.



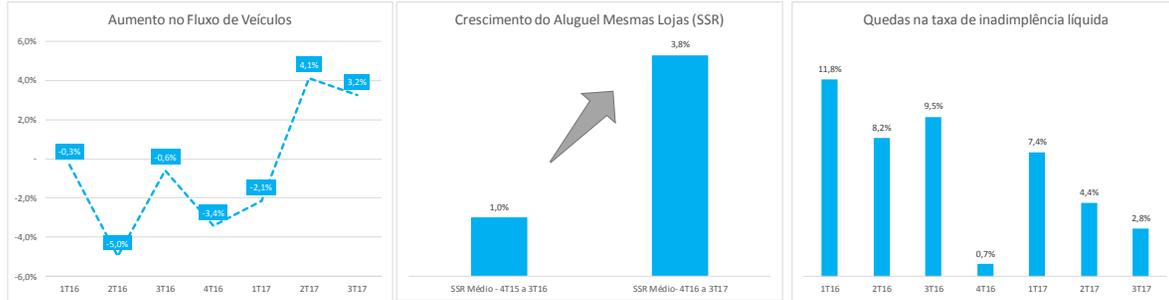
Fonte: Fundo e relatório de companhias listadas



Fonte: Fundo e relatório de companhias listadas

Os indicadores operacionais do portfólio reforçam a tese do Gestor de que os piores momentos da crise já foram ultrapassados:

- O Fluxo de veículos, que apresentou redução por 5 trimestres consecutivos, teve crescimento de 4,1% e 3,7% nos últimos dois trimestres (2º e 3º trimestres de 2017 respectivamente);
- O indicador de Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) teve crescimento médio de 3,9% nos últimos 12 meses (período de outubro a setembro). No mesmo período, um ano antes, o crescimento havia sido de 1,0%;
- A taxa de inadimplência líquida do portfólio havia atingido patamares elevados durante a crise e nos últimos trimestres vem apresentando uma redução. Vale ressaltar que no último trimestre do ano a inadimplência líquida tende a ser positivamente impactada pela sazonalidade uma vez que o aumento das vendas em função do Natal e do Black Friday diminui a inadimplência dos lojistas e aumenta a recuperação de inadimplências passadas.



Fonte: Fundo e relatório de companhias listadas

Diversificação por Imóvel

Em termos de diversificação, atualmente, o shopping que representa maior percentual do Fundo em termos de ABL próprio é o Ilha Plaza que corresponde a 37% dos mais de 28 mil m² de ABL próprio. O segundo shopping mais representativo do Fundo em termos de ABL próprio é o Shopping Paralela com 16%, seguido do Shopping Granja Vianna que representa 13% do ABL total do Fundo.



Fonte: Fundo

Diversificação por Locatário

Os shopping centers possuem uma característica intrínseca de pulverização de locatários. Atualmente, o portfólio do Fundo tem na média 162 lojas por Imóvel, sendo que os dez maiores clientes no portfólio consolidado representam 17,8% das receitas e nenhum locatário representa mais do que 4,1% da receita total do Fundo.

O Fundo entende que a diversificação de locatários em shopping centers tem uma série de vantagens para o Fundo, entre elas:

- Menor concentração de risco de crédito dos locatários;
- Menor exposição a um segmento específico de varejo; e

- Conferir aos shoppings maior poder de negociação com locatários dado que, ao deter vários ativos em sua carteira, poderá assumir o risco de ter um dos seus imóveis temporariamente não locado para poder alugá-lo em melhores condições.

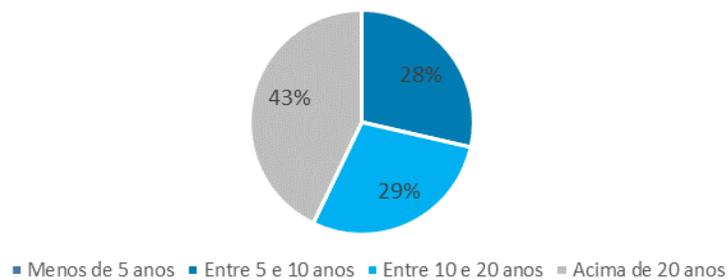
Diversificação Geográfica

Os Imóveis do Fundo são localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes e estão distribuídos em 5 estados da federação.

Imóveis Maduros

O portfólio do Fundo é composto por shopping centers maduros com média de 16,5 anos desde suas inaugurações, sendo que 43% dos Imóveis apresentam tempo de inauguração superior a 20 anos, 2 Imóveis entre 10 e 20 anos e 2 imóveis mais recentes com idades de 7 e 8 anos.

Idade dos Imóveis

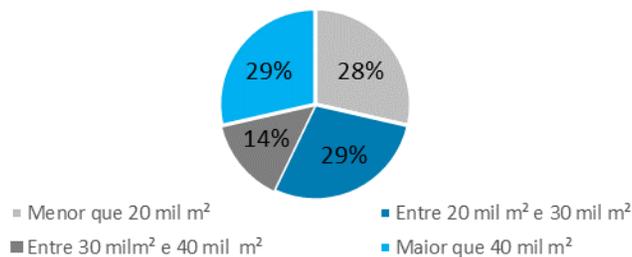


Fonte: Fundo

Diversificação por ABL

O Fundo apresenta diversificação com relação a ABL dos shoppings. Dos sete Imóveis do Fundo, dois possuem ABL superior a 40.000 m² de ABL, um possui entre 30.000 m² e 40.000m², dois possuem ABL entre 20.000 e 30.000 m² de ABL e dois possuem ABL inferior a 20.000 m².

ABL dos imóveis



Fonte: Fundo

Contrato de Co-Investimento

Em 09 de setembro de 2015, o Fundo e o IPS PB – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, atual denominação do BRL II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, na qualidade de co-investidores, e o Gestor, celebraram o “*Co-Investment Agreement*”, conforme aditado posteriormente (“**Contrato de Co-Investimento**”), que tem como objeto a definição das regras aplicáveis ao co-investimento e à co-propriedade dos empreendimentos Shopping Crystal Plaza, Center Shopping Rio, West Shopping e Shopping Paralela.

O Contrato de Co-Investimento possui as seguintes principais disposições:

Direito de Primeira Oferta – Prevê que cada um dos co-investidores possui o direito de preferência na compra da participação dos Imóveis acima descritos detida pela outra parte. Desta forma, antes da alienação da sua participação nos referidos ativos a terceiros, qualquer um dos co-investidores deverá apresentar ao outro co-investidor os termos da oferta de compra apresentada por terceiros para que tal co-investidor tenha a preferência na referida aquisição;

Tag Along – Prevê que, caso determinado co-investidor resolva não exercer o direito de primeira oferta acima descrito, para a compra da participação detida pela outra parte nos referidos ativos imobiliários, tal co-investidor poderá requerer que a alienação da participação pela outra parte inclua a participação nos referidos ativos por ele detida;

Estrutura de Bloco – Existe um acordo que estabelece que, em determinadas matérias relacionadas aos referidos ativos, os dois co-investidores deverão se reunir previamente à realização de assembleia de todos os proprietários de cada um dos ativos para que seja alinhado entre tais co-investidores os seus votos na referida assembleia. Determinados assuntos, tais como a celebração de contratos de locação de área superior a 800m² e a contratação de prestadores de serviço para a realização de expansão em qualquer um dos destes ativos, deverão ser decididos pelo co-investidor que detenha a maior participação no respectivo ativo, e, outros assuntos, tais como a aprovação de obtenção de financiamentos relacionados a qualquer um dos ativos e a aprovação para a realização de expansão, deverão ser aprovados pela a unanimidade dos co-investidores;

Opção de Compra ou Venda – Caso os co-investidores não cheguem a um acordo em relação às aprovações a serem tomadas pela unanimidade, conforme a Estrutura de Bloco acima descrita, qualquer um dos co-investidores poderá requerer que o outro co-investidor compre a totalidade da participação por ele detida nos ativos, ou venda a totalidade a participação detida pelo outro co-investidor. A oferta para a compra ou venda de participação dos ativos deverá observar os procedimentos estabelecidos no Contrato de Co-Investimento;

Competição – O Fundo e o Gestor não poderão, direta ou indiretamente, comprar, locar ou explorar qualquer grande centro comercial ou varejista, incluindo shoppings e estacionamento, que estejam localizados no raio de 5 km de qualquer um dos ativos acima descritos;

Indenização – Existe no Contrato de Co-Investimento a obrigação de cada um dos co-investidores e do Gestor de indenizar a outra parte, suas empresas afiliadas, empregados, sócios, representantes, diretores, administradores e sucessores, de qualquer perda, responsabilidade, demanda, reclamação, ação judicial, custo, despesa, dano, imposto, penalidade ou multa, que venham a incorrer e que decorram de (a) qualquer violação, deturpação, omissão, erro, inadequação ou inexatidão de qualquer declaração ou garantia feita pelo outro co-investidor ou pelo Gestor, incluindo no caso de má conduta intencional, culpa, negligência, fraude ou falta greve; e/ou (b) qualquer descumprimento ou violação de qualquer acordo, obrigação ou outra disposição do Contrato de Co-Investimento por parte do outro co-investidor ou do Gestor.

Apuração do Valor dos Ativos do Fundo

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

O critério de apuração dos Ativos Financeiros e valores mobiliários é reproduzido no “Manual de Precificação de Ativos” do Custodiante, disponível no seguinte endereço eletrônico: www.brtrust.com.br.

No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução da CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO DAS OPERAÇÕES DO FUNDO

A discussão a seguir sobre a situação financeira e o resultado das operações do Fundo deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas do Fundo para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014, e no semestre encerrado em 30 de junho de 2017, além das respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto.

As demonstrações financeiras comentadas nesta seção requerem, em sua elaboração, a adoção de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos e receitas e despesas nos exercícios demonstrados, e que estão sujeitos a riscos e incertezas. Os resultados reais poderão diferir substancialmente daqueles indicados nessas previsões em decorrência de diversos fatores que afetam os negócios do Fundo, inclusive, entre outros, aqueles constantes na seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, e outras questões discutidas neste Prospecto.

Instrução CVM nº 516/11

A Instrução CVM nº 516/11 especifica as práticas contábeis aplicáveis na elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário. Referida instrução estabelece os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração de ativos e passivos, assim como estabelece um modelo de notas explicativas obrigatórias para as demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, esclarecendo que, salvo disposição em contrário, os fundos devem adotar as mesmas práticas utilizadas pelas companhias abertas.

As principais práticas contábeis contidas na Instrução CVM nº 516/11 estão demonstradas a seguir:

- os investimentos em imóveis alugados não são contabilizados pelo custo de aquisição deduzido da depreciação acumulada e apresentados no grupo de ativos permanentes, ao contrário disto, são contabilizados pelo valor justo e apresentados como "imóveis alugados" no ativo não circulante;
- os investimentos em instrumentos financeiros são classificados de acordo com os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: (i) os ativos financeiros são classificados pelo valor justo e (ii) os investimentos mantidos até o vencimento ou os empréstimos e recebíveis são classificados pelo custo amortizado;
- a classificação contábil das operações de securitização de recebíveis como receita ou passivo financeiro considera se os direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos créditos cedidos foram transferidos, os riscos relacionados, a existência de garantias e o controle sobre os recebíveis; e
- os custos de colocação/distribuição das cotas são registrados separadamente como encargos de capital próprio.

As demonstrações financeiras incluem uma demonstração da variação do capital e as demonstrações do resultado segregam o rendimento das atividades imobiliárias de outros rendimentos. Os requisitos para a divulgação de notas explicativas às demonstrações financeiras também são definidos.

VISÃO GERAL

O Fundo foi constituído pelo Administrador, em 2013, por meio do Instrumento de Constituição. O Fundo encontra-se em funcionamento desde 16 de agosto de 2013, e é regido pelo Regulamento. O Fundo tem por objeto a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, de forma a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo tem gestão ativa realizada pelo Gestor e se propõe a manter um portfólio diversificado de ativos imobiliários e locatários.

O portfólio do Fundo, na data deste Prospecto, é composto por 7 (sete) shopping centers localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes, como São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Curitiba e Belém, concentrado em shoppings maduros e consolidados em seus mercados, com ABL próprio superior a 28 mil m², os quais o Fundo acredita ter forte potencial de rentabilidade e valorização. A sua carteira possui o valor de mercado de R\$336,08 milhões, em 29 de dezembro de 2017, e gerou um NOI pró-forma no período de 12 meses findo no 3º trimestre de 2017, incluindo a participação adquirida do Shopping Granja Vianna, de R\$ 27,6 milhões. Os contratos são reajustados anualmente pela inflação sendo cerca de 98% pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”) ou Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna (“IGP-DI”) e os demais por outros índices. Os imóveis são locados por uma variedade de varejistas, sendo que, em dezembro de 2017, os dez maiores clientes no portfólio consolidado representam 17,8% das receitas, sendo que nenhum locatário representa mais do que 4,1% da receita total da carteira. O Fundo acredita exercer ativa influência em decisões relevantes para os ativos, tais como investimentos e comercialização de áreas relevantes. No terceiro trimestre de 2017, a taxa de ocupação do Fundo foi de 93,8%, comparável à taxa de 94,8% exibida pelo conjunto das empresas de shopping centers listadas em bolsa de acordo com os respectivos resultados do mesmo período.⁴

Informações Financeiras Intermediárias e Outras Informações

De acordo com as normas e instruções da CVM, a obrigação de publicar o Informe Trimestral de Fundos de Investimento Imobiliário (“Informe Trimestral”), nos termos da Instrução CVM nº 571/15, entrou em vigor em 1º de outubro de 2016. Dessa forma, o Fundo publicou um Informe Trimestral, pela primeira vez em 15 de fevereiro de 2017, contendo informações financeiras para o trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2016. Portanto, nenhum Informe Trimestral foi publicado para qualquer período anterior.

As informações financeiras intermediárias e outras informações do Fundo referentes semestre encerrado em 30 de junho de 2017, e em 31 de dezembro de 2016 foram obtidas a partir dos Informes Trimestrais para esses períodos e preparadas de acordo com o BR GAAP, conforme determinado pela Instrução CVM nº 516/11. Não foram publicadas informações financeiras e outras informações intermediárias correspondentes para os semestres encerrados em 30 de junho de 2017 ou em 31 de dezembro de 2015.

⁴ Consideramos para esta análise a vacância média das seguintes empresas: BR Malls, Multiplan, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra e JHSF.

As práticas contábeis adotadas para o registro das operações e para a elaboração de referidas informações financeiras intermediárias são originárias das disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11, bem como na Instrução CVM nº 472/08 e dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM. Tais informações financeiras intermediárias foram preparadas pelo Administrador e são de responsabilidade do Fundo e estão sujeitas a alterações

A preparação das demonstrações financeiras e das informações financeiras intermediárias requer que a administração do Fundo faça estimativas e suposições que afetam os montantes reportados de ativos e passivos e os montantes informados de receitas e despesas durante o período do relatório. A utilização de estimativas é estendida às provisões necessárias para a reavaliação do contas a receber de clientes, valor justo e mensuração do valor recuperável dos ativos. Os resultados reais podem diferir das estimativas.

Desempenho do Valor Patrimonial Líquido

A tabela a seguir mostra o valor de avaliação dos ativos do Fundo nas datas indicadas a seguir:

	2017	Em dezembro		2014
	(em R\$ milhões)	2016	2015	
Valor Patrimonial Líquido dos Imóveis	336,08	305,74	276,96	175,66

Para mais informações acerca do portfólio do Fundo, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Portfólio do Fundo” na página 107 deste Prospecto.

FATORES QUE PODEM AFETAR OS RESULTADOS OPERACIONAIS DO FUNDO

Resultado operacional dos Shoppings

As receitas dos shoppings já são reconhecidas pelo Fundo líquidas de todos os custos operacionais no nível dos ativos, sendo reconhecidas como NOI Caixa conforme definido neste prospecto. As demais despesas suportadas pelo Fundo são honorários advocatícios, taxas de fiscalização da CVM, taxas da B3, taxas de administração, taxa de gestão e outras despesas administrativas.

Reavaliação de ativos

A manutenção da tendência de queda dos juros reais observada recentemente tem impacto positivo no resultado operacional do Fundo, de modo que tal movimento pode acarretar na valorização dos imóveis. Analogamente, em um cenário de elevação das taxas de juros, os resultados podem ser negativamente afetados devido a uma reavaliação dos ativos. O Fundo tem seus ativos avaliados de acordo com os laudos de avaliação elaborados por empresas avaliadoras com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

Contratos de Locação

A renovação dos contratos de locação com valores de aluguéis iguais ou superiores àqueles atualmente em vigor é fundamental para os resultados operacionais do Fundo. Se os atuais locatários não renovarem seus respectivos contratos de locação, o Fundo poderá não ser capaz de locar os imóveis a novos inquilinos a preços equivalentes aos montantes de aluguéis atuais. **Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco - Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel” na página 173 deste Prospecto.**

A tabela abaixo apresenta alguns dados estatísticos sobre as propriedades de investimento do Fundo e as locações:

Propriedades de Investimento	Em 31 de dezembro de 2016		
	Taxa de Vacância (%)	% de aluguéis atrasados (acima de 90 dias)	% das Receitas do Fundo
Ilha Plaza	2,5000%	10,2000%	4,5500%
Shopping Paralela.....	6,0400%	14,2900%	2,2200%
Pátio Belém	1,5500%	10,6100%	1,6800%
West Shopping	4,23000%	6,1000%	0,7500%
Shopping Crystal.....	10,7000%	0,1000%	0,0000%
Center Shopping Rio.....	8,1300%	7,3900%	0,3800%

Propriedades de Investimento	Em 29 de dezembro de 2017		
	Taxa de Vacância (%)	% de aluguéis atrasados (acima de 90 dias)	% das Receitas do Fundo
Ilha Plaza	2,17%	4,36%	1,8197%
Shopping Paralela.....	4,10%	8,05%	1,2522%
Pátio Belém	2,84%	4,45%	0,6776%
West Shopping	3,32%	9,48%	0,9463%
Shopping Crystal.....	17,77%	3,24%	0,1169%
Center Shopping Rio.....	5,90%	4,64%	0,1659%
Shopping Granja Vianna	2,31%	0,17%	0,0175%

A tabela abaixo apresenta dados estatísticos referentes à distribuição das receitas do Fundo classificadas pelo período de vencimento remanescente dos contratos de locação dos imóveis do Fundo:

	Em 29 de dezembro de 2017	Em 31 de dezembro de 2016
	% das Receitas do Fundo	
Contratos de Locação por Período de Vigência		
Até 3 meses.....	3,8529%	4,5500%
De 3 a 6 meses.....	4,5954%	6,1400%
Mais de 6 meses até 9 meses.....	3,2002%	3,5000%
Mais de 9 meses até 12 meses.....	4,5036%	4,0800%
Mais de 12 meses até 15 meses.....	5,4050%	3,9500%
Mais de 15 meses até 18 meses.....	4,0359%	2,7800%
Mais de 18 meses até 21 meses.....	2,8353%	4,7400%
Mais de 21 meses até 24 meses.....	2,6048%	2,8900%
Mais de 24 meses até 27 meses.....	2,0852%	3,3930%
Mais de 27 meses até 30 meses.....	2,5092%	3,1660%
Mais de 30 meses até 33 meses.....	2,4204%	4,7900%
Mais de 33 meses até 36 meses.....	5,8182%	3,0300%
Mais de 36 meses.....	39,5011%	34,2700%
Tempo indeterminado.....	16,6330%	18,5200%

As informações financeiras e outras informações intermediárias do Fundo para o semestre encerrado em 29 de dezembro de 2017 podem não ser completamente comparáveis às principais informações financeiras e operacionais do Fundo para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2016, em 31 de dezembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

As principais práticas contábeis adotadas pelo Fundo na elaboração das suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016 e 2015 estão descritas a seguir:

Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

O valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

PRINCIPAIS FONTES DE RECEITAS E CUSTOS DO FUNDO

O Fundo recebe as receitas já líquidas dos respectivos custos operacionais no nível dos ativos, incluindo administração de shoppings, sob a forma do NOI Caixa.

O NOI Caixa é o NOI apurado no regime de caixa, ou seja, incluindo todos os efeitos que interferem no resultado que é distribuído periodicamente aos proprietários dos imóveis. Já o NOI é o resultado operacional líquido dos shoppings representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, mall & mídia e receitas comerciais deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como: taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas, aportes condominiais e estacionamento.

O NOI caixa é distribuído pelos shoppings periodicamente e recebido pelo Fundo na maioria das vezes líquido de retenções de caixa para investimentos nos ativos.

Podem também haver receitas adicionais decorrentes da venda de ativos.

Os custos operacionais do Fundo compreendem a remuneração da Administradora e do Gestor, honorários e despesas com o auditor independente, taxas e impostos devidos ao poder público e despesas gerais tais quais, gastos com comunicações e assembleias com os cotistas, comissão de negociação de venda, honorários de advogados, seguros, valores mobiliários e de manutenção dos ativos e qualquer outra que se enquadre no regulamento do Fundo.

**DISCUSSÃO E ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E
DISCUSSÃO E ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

A discussão constante nesta seção deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras individuais findas em 31 de dezembro de 2016 e 2015, e no semestre encerrado em 30 de junho de 2017 do Fundo, as quais foram preparadas de acordo com o BR GAAP.

Resultados Recentes

Semestre encerrado em 30 de junho de 2017

As informações financeiras intermediárias a seguir apresentadas para o semestre encerrado em 30 de junho de 2017 foram extraídas das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao semestre encerrado em 30 de junho de 2017, conforme exigido pela Instrução CVM nº 571/15 e elaborado de acordo com o BR GAAP:

	Semestre encerrado em 30 de junho de 2017
	<i>(em R\$ milhares)</i>
Receita Líquida de Propriedades de Investimento	614
Outros Ativos Financeiros	615
Outras Receitas / Despesas.....	(826)
Lucro Líquido do Período	403

As práticas contábeis adotadas para o registro das operações e a elaboração das informações financeiras intermediárias são originárias das disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11, bem como da Instrução CVM nº 472/08 e dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovado pela CVM. Tais informações financeiras intermediárias foram preparadas pelo Administrador e são de responsabilidade do Fundo e estão sujeitas a alterações.

Resultados operacionais do semestre findo em 30 de junho de 2017

A tabela abaixo apresenta um resumo dos resultados operacionais do Fundo (*em R\$ milhares*):

	<u>1S 2017</u>	<u>AV</u>
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Propriedades para Investimentos	614	5,1%
Receitas de Aluguéis de Imóveis	12.140	100,0%
Ajuste ao Valor Justo	-	-
Reembolso custos incrementais para aquisição de imóveis	-	-
Despesas Financeiras sobre securitizações de recebíveis	(11.448)	-94,3%
Manutenções e Conservações	(78)	-
Recebimento de rendimentos de juros financeiros	-	-
Despesas de Condomínio	-	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimentos	614	5,1%
Outros Ativos Financeiros	615	5,1%
Rendas de Cotas de Fundos de investimentos	576	4,7%
(-) Imposto de Renda sobre rendimentos TVM	(113)	-0,9%
Rendas com Operações Compromissadas	-	-
Rendas de Títulos de Renda Fixa	152	1,3%
Lucros com Títulos de renda Fixa	-	-
Outras receitas/despesas	(826)	-6,8%
Auditoria e custódia	(44)	-0,4%
Consultoria e assessoria para estruturação securitizações de recebíveis	(72)	-0,6%
Honorários advocatícios	(64)	-0,5%
Taxa de Fiscalização CVM	(11)	-0,1%
Taxa de administração e gestão	(604)	-5,0%
Cetip	(13)	-0,1%
Outras receitas operacionais	6	0,0%
Outras despesas administrativas	(24)	-0,2%
Resultado líquido do exercício	403	3,3%

Receitas de Propriedade para Investimentos

Resultado Operacional dos Shoppings

O NOI Caixa no semestre encerrado em 30 de junho de 2017 foi de R\$ 12,1 milhões, referente ao recebimento de NOI dos shoppings que compõem o portfólio do Fundo. Não houve nenhuma nova aquisição no semestre.

Outros ativos financeiros

O Fundo auferiu no semestre encerrado em 30 de junho de 2017 uma renda líquida de R\$ 615 mil reais com aplicações em cotas de fundos de investimentos, operações compromissadas e títulos de renda fixa.

Outras receitas/despesas

Nesta conta estão inclusos itens como honorários advocatícios, taxas de fiscalização da CVM, taxas da antiga CETIP (atual B3), taxas de administração e gestão, outras receitas operacionais e outras despesas administrativas. A conta totalizou uma despesa de R\$ 826 mil reais no semestre encerrado em 30 de junho 2017. A maior parte destas despesas referem-se às taxas de administração e gestão do fundo, que totalizaram juntas R\$ 604 mil.

Resultado líquido do exercício

Como resultado acima descritos, o resultado líquido do exercício foi de R\$ 403 mil no semestre encerrado em 30 de junho de 2017.

Resultados operacionais dos períodos findos em 31 dezembro de 2016 e 2015

A tabela abaixo apresenta um resumo dos resultados operacionais do Fundo (em R\$ milhares):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>AV</u>	<u>AH</u>
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária				
Propriedades para Investimentos	22.231	(4.099)		-642%
Receitas de Aluguéis de Imóveis	23.270	15.896		46%
Ajuste ao Valor Justo	25.510	921	109,6%	2670%
Reembolso custos incrementais para aquisição de imóveis	-	53	0,0%	-100%
Despesas Financeiras sobre securitizações de recebíveis	(26.304)	(21.169)	-113,0%	24%
Manutenções e Conservações	(119)	-	-0,5%	NR
Recebimento de rendimentos de juros financeiros	-	200	0,0%	-100%
Despesas de Condomínio	(126)	-	-0,5%	NR
Resultado Líquido de Propriedades para Investimentos	22.231	(4.099)		-642%
Outros Ativos Financeiros	1.486	1.349		10%
Rendas de Cotas de Fundos de investimentos	1.205	1.042	5,2%	16%
(-) Imposto de Renda sobre rendimentos TVM	(223)	(296)	-1,0%	-25%
Rendas com Operações Compromissadas	4	41	0,0%	-90%
Rendas de Títulos de Renda Fixa	499	562	2,1%	-11%
Lucros com Títulos de renda Fixa	1	-	0,0%	NR
Outras receitas/despesas	(1.273)	(1.377)	-5,5%	-8%
Auditoria e custódia	(91)	(105)	-0,4%	-13%
Consultoria e assessoria para estruturação securitizações de recebíveis	(214)	(183)	-0,9%	17%
Honorários advocatícios	(26)	(69)	-0,1%	-62%
Taxa de Fiscalização CVM	(25)	(16)	-0,1%	56%
Taxa de administração	(294)	(194)	-1,3%	52%
Taxa de gestão	(768)	(660)	-3,3%	16%
Cetip	(25)	(24)	-0,1%	4%
Outras receitas operacionais	175	-	0,8%	NR
Outras despesas administrativas	(5)	(126)	0,0%	-96%
				NR
Resultado líquido do exercício	22.444	(4.127)		-644%

Comparação dos resultados dos períodos findos em 31 dezembro de 2016 e 2015

Receitas de Propriedade para Investimentos

Resultado Operacional dos Shoppings

O NOI Caixa aumentou em R\$7,4 milhões, ou 46%, passando de R\$15,9 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2015 para R\$23,3 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2016. Esta variação é explicada em sua quase totalidade em razão do recebimento de NOI Caixa pelo período de 12 meses completos durante o ano de 2016 dos shoppings Crystal, Paralela, West e Center, adquiridos em 30 de setembro de 2015.

Ajuste a Valor Justo

A carteira do Fundo foi avaliada em R\$305,7 milhões de reais em 31 de dezembro de 2016, valor R\$28,9 milhões acima da avaliação de R\$276,8 milhões registrados em 31 de dezembro de 2015. A reavaliação dos ativos gerou um aumento de R\$25,5 milhões na linha de Ajuste ao Valor Justo. Também houve o impacto de um abatimento ao custo de aquisição do Shopping Crystal Plaza de R\$3,1 milhões além de ajustes de preço que aumentou os preços de aquisição dos shoppings Crystal Plaza, Paralela e Center, totalizando R\$6,5 milhões. O ganho na linha de Ajuste ao Valor Justo se deve à maior valorização imobiliária ocorrida entre final de 2016 e de 2015, de acordo com os laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

Outros ativos financeiros

O Fundo auferiu no período encerrado em 31 de dezembro de 2016 uma renda líquida de R\$1,5 milhões de Reais com aplicações em cotas de fundos de investimentos, operações compromissadas e títulos de renda fixa. Esse valor é 16% maior que os R\$1,3 milhões de Reais auferidos no período encerrado em 31 de dezembro de 2015, basicamente devido a taxa de juros média mais elevada, além de maior disponibilidade de caixa investido no período.

Outras receitas/despesas

Nesta conta estão inclusos itens como honorários advocatícios, taxas de fiscalização da CVM, taxas da antiga CETIP (atual B3), taxas de administração, taxa de gestão, outras receitas operacionais e outras despesas administrativas. A conta totalizou uma despesa de R\$1,3 milhões de reais no período encerrado em 31 de dezembro de 2016. A maior parte destas despesas referem-se às taxas de administração e gestão do fundo, que totalizaram juntas R\$1,0 milhão, aumentando 24% comparado ao período encerrado em 31 de dezembro de 2015 em função do PL médio mais alto durante o período causado principalmente pela 2ª oferta de cotas do fundo, bem como do efeito do Ajuste do Valor Justo dos imóveis.

Resultado líquido do exercício

Como resultado dos eventos acima descritos, o resultado líquido do exercício aumentou para R\$22,4 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2016, comparado a um prejuízo líquido de R\$4,1 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Resultados operacionais dos períodos findos em 31 dezembro de 2015 e 2014

A discussão constante nesta seção deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras individuais findas em 31 de dezembro de 2015 e 2014 do Fundo, as quais foram preparadas de acordo com o BR GAAP.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos resultados operacionais do Fundo (em R\$ milhares):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>AV</u>	<u>AH</u>
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária				
Propriedades para Investimentos	(4.099)	5.550		-174%
Receitas de Aluguéis de Imóveis	15.896	9.680		64%
Ajuste ao Valor Justo	921	7.226	5,8%	-87%
Reembolso custos incrementais para aquisição de imóveis	53	-	0,3%	NR
Despesas Financeiras sobre securitizações de recebíveis	(21.169)	(11.354)	-133,2%	86%
Manutenções e Conservações	-	-	0,0%	NR
Recebimento de rendimentos de juros financeiros	200	-	1,3%	NR
Despesas de Condomínio	-	(2)	0,0%	NR
Resultado Líquido de Propriedades para Investimentos	(4.099)	5.550		-174%
Outros Ativos Financeiros	1.349	363		272%
Rendas de Cotas de Fundos de investimentos	1.042	189	6,6%	451%
(-) Imposto de Renda sobre rendimentos TVM	(296)	(74)	-1,9%	300%
Rendas com Operações Compromissadas	41	-	0,3%	NR
Rendas de Títulos de Renda Fixa	562	248	3,5%	127%
Lucros com Títulos de renda Fixa	-	-	0,0%	NR
Outras receitas/despesas	(1.377)	(1.182)	-8,7%	16%
Auditoria e custódia	(105)	(55)	-0,7%	91%
Consultoria e assessoria para estruturação securitizações de recebíveis	(183)	(161)	-1,2%	14%
Honorários advocatícios	(69)	(97)	-0,4%	-29%
Taxa de Fiscalização CVM	(16)	(95)	-0,1%	-83%
Taxa de administração	(194)	(167)	-1,2%	16%
Taxa de gestão	(660)	(492)	-4,2%	34%
Cetip	(24)	-	-0,2%	NR
Outras receitas operacionais	-	-	0,0%	NR
Outras despesas administrativas	(126)	(115)	-0,8%	10%
Resultado líquido do exercício	(4.127)	4.731		-187%

Comparação dos resultados dos períodos findos em 31 dezembro de 2015 e 2014

Receitas de Propriedade para Investimentos

Resultado Operacional dos Shoppings

O NOI Caixa aumentou em R\$6,2 milhões, ou 64%, passando de R\$9,7 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2014 para R\$15,9 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2015. Cerca de 80% desta variação é explicada pelo recebimento de NOI Caixa pelo período de 12 meses completos dos shoppings Belém e Ilha Plaza, adquiridos em 11 de março de 2014 durante o ano de 2015. Cerca de 20% desta variação é explicada pela adição de NOI Caixa pela aquisição dos shoppings Crystal, Paralela, West e Center, adquiridos em setembro de 2015.

Ajuste a Valor Justo

A carteira do Fundo foi avaliada em R\$276,8 milhões de reais em 31 de dezembro de 2015, valor R\$101,1 milhões acima da avaliação de R\$175,6 milhões registrados em 31 de dezembro de 2014. A maior parte desta diferença pode ser explicada pelas aquisições dos shoppings Crystal, Belém, Center e West em 30 de setembro e que totalizaram R\$100.2 milhões. Ainda, R\$ 0,9 milhão é decorrente da reavaliação dos ativos que já faziam parte da carteira do Fundo em 2014 na linha de Ajuste ao Valor Justo. O ganho na linha de Ajuste ao Valor Justo se deve à valorização imobiliária ocorrida entre final de 2015 e de 2014, de acordo com os laudos de avaliação elaborados por

entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

Outros ativos financeiros

O Fundo auferiu no período encerrado em 31 de dezembro de 2015 uma renda líquida de R\$1,3 milhões de Reais com aplicações em cotas de fundos de investimentos, operações compromissadas e títulos de renda fixa. Esse valor é 272% maior que os R\$0,4 milhões de Reais auferidos no período encerrado em 31 de dezembro de 2014, basicamente devido a taxa de juros média mais elevada, além de maior disponibilidade de caixa investido no período.

Outras receitas/despesas

Nesta conta estão inclusos itens como honorários advocatícios, taxas de fiscalização da CVM, taxas da CETIP, taxas de administração, taxa de gestão, outras receitas operacionais e outras despesas administrativas. A conta totalizou uma despesa de R\$1,4 milhões de reais no período encerrado em 31 de dezembro de 2015. A maior parte destas despesas referem-se às taxas de administração e gestão do fundo, que totalizaram juntas R\$0,7 milhão, aumentando 29% comparado ao período encerrado em 31 de dezembro de 2014 devido ao aumento de ativos sob gestão após a aquisição de ativos realizada em setembro de 2015 e que tiveram efeito parcial sobre o ano de 2016 e a contabilização por todo o período da aquisição de ativos realizada em março de 2014, bem como do efeito do Ajuste do Valor Justo dos imóveis.

Resultado líquido do exercício

Como resultado dos eventos acima descritos, o resultado líquido do exercício foi um prejuízo de R\$4,1 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2015, comparado a um lucro líquido de R\$4,7 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2014.

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

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

Administrador

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

At.: Rodrigo Martins Cavalcante

Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar

CEP 01451-011, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3133-0350

Fax: +55 (11) 3133-0360

www.brlltrust.com.br

Gestor

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Leandro Bousquet ou Sr. Rodrigo Coelho

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar

CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ

Tel.: +55 (21) 2159-6000

Fax: +55 (21) 2159-6200

www.vincipartners.com

Coodenador Líder

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Fabio Fukuda e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

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

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

Genial Investimentos

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Rua Surubim, 373 – 4º andar

04571-050 - São Paulo, SP

At: André Souza

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

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

Brasil Plural

BRASIL PLURAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, 373 -1º andar 04571-050, São Paulo, SP At: Paulo Carneiro

Telefone: (11)3206-8000

E-mail: ol-produtos@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com.br

Guide

GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES

Rua Boa Vista, 356, 7º andar, Centro

01014-000 – São Paulo, SP

At: Lucas Stefanini ou Luis Gustavo Pereira

Telefone: (11) 3576-6963 ou (11) 3576-6970

E-mail: lstefanini@guideinvestimentos.com.br ou lpereira@guideinvestimentos.com.br

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

Assessor Legal do Coordenador Líder

LEFOSSE ADVOGADOS

At.: Sr. Roberto Zarour

Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar

04533-014, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3024-6100

Fax: +55 (11) 3024-6200

Email: roberto.zarour@lefosse.com

www.lefosse.com

Assessor Legal do Administrador e do Gestor

PMKA ADVOGADOS

At.: Sr. Ronaldo Ishikawa
Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 12º andar
05407-003, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3133-2500
Fax: +55 (11) 3133-2505
Email: ris@pmka.com.br
www.pmka.com.br

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.
At.: Luís Eduardo Gross Siqueira Cunha (Diretor Executivo)
Avenida Brigadeiro Faria Lima 3500, 3º andar, parte,
04310-030, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 4004-3131- Para São Paulo e Grande São Paulo
e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis das 9 às 20h)
Email: escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br
www.itaucorretora.com.br

Auditor Independente

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

At.: David Fernandes
Rua Major Quedinho, 90
01050-030, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3848-5880
Fax: +55 (11) 3045-7363
Email: david.fernandes@bdobrazil.com.br e alfredo.marques@bdobrazil.com.br
www.bdobrazil.com.br/pt-br/bdo-brazil

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

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

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

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

Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomendou aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores 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 Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Fundo: VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII:** *website:* <http://www.vincishopping.com.br> (neste *website* clicar em “Governança Corporativa”, então clicar em “Prospecto e Regulamento”, em seguida clicar em “Prospecto da Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas”);
- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** *website:* <http://www.brtrust.com.br/pt/administracao-de-fundos/fii/fii-vinci/informacoes-fii-vinci> (neste *website*, acessar o Prospecto Definitivo da Oferta)
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** *website:* www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Shopping Centers FII - Oferta Pública De Distribuição Primária De Cotas Da 4ª Emissão Do Vinci Shopping Centers FII”, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- **Genial Investimentos: GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.:** *website:* <https://www.genialinvestimentos.com.br/produtos/ipo> (neste *website* procurar pela Oferta “VINCI SHOPPING CENTERS FII” e clicar em “MAIS INFORMAÇÕES”, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- **Brasil Plural: BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** *website:* <http://www.brasilplural.com/Site/pt-BR/Businesses/PublicOffers> (neste *website* procurar pela Oferta “VINCI SHOPPING CENTERS FII”, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- **Guide: GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES:** *website:* <https://www.guideinvestimentos.com.br> (neste *website* colocar o cursos sobre a aba “Investimentos” e clicar em “Ofertas Pública”, localizar “Fundos Imobiliários” e depois “Vinci Shopping Centers FII” e clicar no sinal “+”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** *website:* <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2018 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** *website:* <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste *website* acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)

- **FUNDOS.NET:** *website:* <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)

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

FUNDO

<http://www.vincishopping.com.br> (neste *website* clicar em “Governança Corporativa”, então clicar em “Prospecto e Regulamento”, em seguida clicar em “Anúncio de Início da Oferta Pública da 4a Emissão de Cotas” ou o “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública da 4a Emissão de Cotas” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência da Oferta Pública da 4a Emissão de Cotas”);

ADMINISTRADOR

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

<https://www.brtrust.com.br/pt/administracao-de-fundos/fii/fii-vinci/informacoes-fii-vinci> (neste *website*, acessar localizar o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”).

COORDENADOR LÍDER

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

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Shopping Centers FII - Oferta Pública De Distribuição Primária De Cotas Da 3ª Emissão Do Vinci Shopping Centers FII” e, então, clicar em o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”);

COORDENADORES CONTRATADOS

- **Geração Futuro Corretora de Valores S.A.:**

<https://www.genialinvestimentos.com.br/produtos/ipo> (neste *website* procurar pela Oferta “VINCI SHOPPING CENTERS FII” e clicar em “MAIS INFORMAÇÕES”, então, clicar em “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”);

Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.:
<http://www.brasilplural.com/Site/pt-BR/Businesses/PublicOffers> (neste *website* procurar pela Oferta “VINCI SHOPPING CENTERS FII”, então, clicar em “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”)

- **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores:**
- <https://www.guideinvestimentos.com.br> (neste *website* colocar o cursos sobre a aba “Investimentos” e clicar em “Ofertas Pública”, localizar “Fundos Imobiliários” e depois “Vinci Shopping Centers FII” e clicar no sinal “+”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”);
- **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 “2018 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
<http://www.bmfbovespa.com.br> (neste *website* acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”)
- **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 Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

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

Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (31/01/2018)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/01/2018)	Valor Patrimonial das Cotas (31/01/2018)
R\$ 3.215.033,61468400	R\$ 316.440.702,94	R\$ 98,42531707

Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, sem considerar as Novas Cotas Adicionais e as Novas Cotas do Lote Suplementar, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo, é a seguinte:

	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 4ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 4ª Emissão(*) (R\$)
Cenário 1	495.050	3.710.083,61	366.440.752,94	98,76886642
Cenário 2	3.663.366	6.878.399,61	686.440.668,94	99,79656714
Cenário 3	4.212.870	7.427.903,61	741.940.572,94	99,88559511
Cenário 4	4.945.543	8.160.576,61	815.940.545,94	99,98564862

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2018, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Suplementar

Cenário 4: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de janeiro de 2018, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquela apontada na tabela acima. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 183 DESTE PROSPECTO.**

Autorização

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados na AGC.

Fundo

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Vinci Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 1306523.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 16 de agosto de 2013, e é regido pelo “Regulamento do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII” datado de 12 de maio de 2017, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 16 de maio de 2017, sob o nº 1.431.579, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Número da Emissão

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

Valor Total da Emissão

O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$369.999.966,00 (trezentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 3.663.366 (três milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e sessenta e seis) de Novas Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Novas Cotas do Lote Suplementar

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 549.504 (quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quatro) Novas Cotas do Lote Suplementar, nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer no Procedimento de Alocação de Ordens, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e com o Gestor até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive). As Novas Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Novas Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 732.673 (setecentas e trinta e duas mil, seiscentas e setenta e três) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive) sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o preço de emissão por Nova Cota será de R\$101,00 (cento e um reais), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Taxa de Distribuição Primária

Observados os termos e condições estabelecidos no Capítulo VII, item 7.5 do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizam Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Valor Total de Emissão, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Taxa de Performance

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

Aplicação Mínima Inicial

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme abaixo definido) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 50 (cinquenta) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Data de Emissão

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

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Colocação e Procedimento de Distribuição

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

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores 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 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, Gestor, e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a 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, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), não será 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, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Procedimento de Alocação de Ordens

Procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento

de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais). **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 181 deste Prospecto.**

Direito de Preferência

Observado o disposto no item 15.7.3 do Regulamento e na AGC, é assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência; e
- (ii) uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:
 - a. até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
 - b. até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rio de Janeiro: Av. Almirante Barroso, 52- 2º andar - Centro

São Paulo: R. Boa Vista, 176 – 1º Subsolo – Centro

- Telefones:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas)

0800 7209285 (demais localidades).

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Nos termos do item 15.7.4 do Regulamento e da AGC, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente:

- (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
- (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 150 deste Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada no último dia do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados; (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores 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 deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, respeitados os prazos para exercício do Direito de Preferência, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; e **(ii)** deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, ressalvado que, caso, em razão de rateio proporcional à quantidade demandada após o Período de Alocação de Ordens, o montante alocado para cada Investidor da Oferta seja inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo pelos novos Investidores para que seja distribuída a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) 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; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
- (iii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;
- (v) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, observado que a tais Cotistas não se aplica a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial;
- (vi) após os prazos para exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas ao mercado e iniciará o procedimento de colocação das cotas aos demais Investidores;
- (vii) observado o disposto acima, não há limitação à subscrição ou aquisição de Novas Cotas por um único Investidor, ficando, entretanto, 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 167 deste Prospecto;

- (viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência;
- (ix) durante o Período de Alocação de Ordens, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e a ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (x) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Não Institucional”, na página 146 deste Prospecto;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Institucional”, na página 149 deste Prospecto;
- (xii) após o término do Período de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens.

No mínimo, 366.336 (trezentas e sessenta e seis mil e trezentas e trinta e seis) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas nas (ii), (iii), (iv) e (v) e no parágrafo abaixo, e observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Alocação de Ordens, cada um dos Investidores Não Institucionais interessado em participar da Oferta deverá realizar o Pedido de Subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento;
- (ii) no Pedido de Subscrição, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 150 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido formalizado, o referido pedido será automaticamente desconsiderado;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 152 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 146 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições

Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nela aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção a seção “Fatores de Risco”, nas páginas deste Prospecto para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da Subscrição por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definida abaixo). Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após o término do Período do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até um dia útil anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 150 deste Prospecto;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação de Ordens; e
- (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.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), não será 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 regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco assinado até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Distribuição Parcial

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

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, a Captação Mínima. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por 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 poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta

que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto nos subitens (i) e (ii) da acima.

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 Novas Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. O Fundo possui atualmente o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.

Alocação e Liquidação Financeira

Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Suplementar e/ou Novas Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no segundo Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.

Eventualmente, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, observado o disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 150 deste Prospecto.

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

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 Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 167 a 183 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores 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 as 16:00 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, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a 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 à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor 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, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Formador de Mercado

Desde a 3ª Emissão, o Fundo conta com o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Ofício Circular 004/2012 da B3 – Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A contratação do Formador de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observa a legislação aplicável e os seguintes principais termos e condições:

- (a) Colocação diária de ordens firmes de compra e venda do ativo por meio da plataforma PUMA Trading System BM&FBovespa (“**Plataforma B3**”), em montante total não inferior ao equivalente a 100 (cem) Cotas em cada ponta, em condições normais de mercado;
- (b) Exposição das ordens de compra e venda na Plataforma B3, durante todo o pregão no período de negociação compreendido entre 9:00 horas e 17:00 horas, de acordo com os procedimentos adotados pela B3, observadas eventuais pausas por problemas operacionais;
- (c) Spread máximo de 2% (dois por cento) entre os preços das ofertas de compra e de venda;
- (d) A aquisição dos Ativos necessários para a prática das atividades de Formador de Mercado na B3, conforme o caso, com recursos próprios, em mercado primário, será no valor total máximo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e
- (e) A quantidade máxima acumulada, assim entendida como o total de compras subtraído do total de vendas das quantidades de Cotas na Plataforma B3, que o Formador de Mercado fica obrigado a comprar, com recursos próprios pela Contrato de Formador de Mercado, é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

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 Cotas do Fundo. 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 136 deste Prospecto.

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	27 de fevereiro de 2018
2	• Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização deste Prospecto Definitivo • Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	14 de março de 2018
3	• Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	21 de março de 2018
4	• Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	27 de março de 2018
5	• Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	02 de abril de 2018
6	• Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03 de abril de 2018
7	• Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador • Data de Liquidação do Direito de Preferência	04 de abril de 2018
8	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência • Início do Período de Alocação de Ordens	05 de abril de 2018
9	• Encerramento do Período de Alocação de Ordens	20 de abril de 2018
10	• Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	23 de abril de 2018
11	• Data de Liquidação da Oferta	26 de abril de 2018
12	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	27 de abril de 2018

(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 do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

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

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

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

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

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

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

Regime de Colocação

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

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, um comissionamento a ser dividido da seguinte forma (“Comissionamento”):

Comissão de Estruturação: remuneração equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas as Novas Cotas Adicionais e as Novas Cotas do Lote Suplementar eventualmente emitidas (“Comissão de Estruturação”). A Comissão de Estruturação poderá ser repassada aos Coordenadores Contratados, e será equivalente a um fee de estruturação, conforme tabela abaixo, sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas que sejam colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado, incluídas as Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, as Novas Cotas Adicionais e as Novas Cotas do Lote Suplementar eventualmente emitidas que sejam distribuídas por cada Coordenador Contratado. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Gestor que ou o Fundo para que pague diretamente ao respectivo Coordenador Contratado, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Gestor e para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração de estruturação dos Coordenadores Contratados será descontada integralmente desta Comissão de Estruturação paga ao Coordenador Líder.

Volume distribuído pelo Coordenador Contratado (R\$)	Fator de Estruturação variável incidente sobre as Novas Cotas colocadas pelo Coordenador Contratado
Acima de R\$ 15.000.000,00	0,25%
Acima de R\$ 30.000.000,00	0,50%

Comissão de Incentivo: remuneração equivalente a até 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas as Novas Cotas Adicionais e as Novas Cotas do Lote Suplementar eventualmente emitidas (“**Comissão de Incentivo**”). A Comissão de Incentivo é variável conforme o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas as Novas Cotas Adicionais e as Novas Cotas do Lote Suplementar eventualmente emitidas, descontado o valor total das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do direito de preferência, conforme tabela abaixo:

Volume (R\$)	Comissão de Incentivo
Até R\$ 25.000.000,00 (exclusive)	0,00%
Entre R\$ 25.000.000,00 (inclusive) e R\$ 50.000.000,00 (exclusive)	0,25%
Entre R\$ 50.000.000,00 (inclusive) e R\$ 75.000.000,00 (exclusive)	0,50%
Entre R\$ 75.000.000,00 (inclusive) e R\$ 100.000.000,00 (exclusive)	0,75%
Entre R\$ 100.000.000,00 (inclusive) e R\$ 150.000.000,00 (exclusive), desde que o volume total captado na Oferta seja de, no mínimo, R\$ 200.000.000,00	1,00%
Acima de R\$ 150.000.000,00 (inclusive), desde que o volume total captado na Oferta seja de, no mínimo, R\$ 250.000.000,00	1,25%

Comissão de Distribuição: remuneração equivalente a:

(i) ao Coordenador Líder:

(a) 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas que sejam colocadas pelo Coordenador Líder, incluídas as Novas Cotas Adicionais e as Novas Cotas do Lote Suplementar eventualmente emitidas, mas sem considerar as Novas Cotas subscritas no Direito de Preferência; e

(b) 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas que sejam colocadas pelo Coordenador Líder no Período de Direito de Preferência.

(ii) às demais Instituições Participantes da Oferta:

(a) 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência que sejam colocadas pela respectiva Instituição Participante da Oferta;

(b) comissão incidente sobre o montante efetivamente distribuído pela respectiva Instituição Participante da Oferta, que variará a depender do montante colocado pela respectiva instituição (inclusive durante o Período do Direito de Preferência), nos termos da tabela abaixo:

Faixa da Ordem enviada pela instituição participante da Oferta	Fator de Comissão*
Até R\$10.000.000,00, inclusive	1,75%
Entre R\$10.000.000,00, exclusive e R\$25.000.000,00, inclusive	2,10%
Acima de R\$25.000.000,00	2,50%

(*): Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, considerando o volume integralizado no Período do Direito de Preferência.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão serão arcados a partir da Taxa de Distribuição Primária 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 o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

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

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

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 136 deste Prospecto.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 26 de abril de 2018.

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, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$) ⁽³⁾	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Custo de Distribuição ^{(1) e (2)}			
- Comissão e Estruturação	2.047.592,51	0,56	0,55%
- Comissão de Incentivo	5.118.981,27	1,40	1,38%
- Comissão de Colocação	9.249.999,15	2,53	2,50%
- Advogados	650.000,00	0,18	0,18%
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,09	0,09%
- Taxa de Registro e de Distribuição na B3	174.342,36	0,05	0,05%
- Taxa de Registro na ANBIMA	14.381,90	0,00	0,00%
- Publicação	150.000,00	0,04	0,04%
- Roadshow	100.000,00	0,03	0,03%
- Cartório	85.000,00	0,01	0,01%
- Outras Despesas ⁽⁴⁾	300.000,00	0,12	0,12%
TOTAL	18.316.830,00	5,00	4,95%

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

⁽²⁾ Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder”, na página 153 deste Prospecto.

⁽³⁾ Os custos da distribuição primária das Novas Cotas será arcada por meio da Taxa de Distribuição Primária, sendo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

⁽⁴⁾ Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 4ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

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

	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo da Distribuição (R\$)	Custo da Distribuição Unitário (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão	Valor Líquido por Nova Cota (R\$)⁽¹⁾
Por Nova Cota	101,00	18.316.830,00	5,00	4,95%	101,00

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

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

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

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, 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, exceto pelo disposto acima, o Fundo 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 da 3ª Emissão do Fundo.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

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

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

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

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão do Fundo.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

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.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, 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, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão do Fundo.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 156 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A GENIAL INVESTIMENTOS

Na data deste Prospecto, a Genial Investimentos e o Fundo não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tendo, inclusive, a Genial Investimentos atuado como “Corretora Consorciada” na Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E A GENIAL INVESTIMENTOS

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

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E A GENIAL INVESTIMENTOS

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 a Genial Investimentos e o Escriturador.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E A GENIAL INVESTIMENTOS

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

A Genial Investimentos e o Administrador (Custodiante) não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A BRASIL PLURAL

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

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

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E A BRASIL PLURAL

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

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E A BRASIL PLURAL

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

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E A BRASIL PLURAL

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

A Brasil Plural e o Administrador (Custodiante) não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A GUIDE

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

A Guide e o Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E A GUIDE

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

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E A GUIDE

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

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E A GUIDE

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

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

Conflito de Interesses

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

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

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, e já considerando a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos de Distribuição”, na página 159 deste Prospecto Definitivo), estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, no montante entre R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), e R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), correspondente ao percentual de 81,1% (oitenta e um inteiros e um décimo por cento) e 89,2% (oitenta e nove inteiros e dois décimos por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, respectivamente; e (ii) ao pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci no montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente ao percentual de até 10,81% (dez inteiros e oitenta e um centésimos por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta. Eventuais recursos não utilizados nos itens (i) e (ii) acima serão aplicados em Ativos Financeiros. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial e assumindo que seja realizada a Captação Mínima, estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, no montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente ao percentual de 80,0% (oitenta por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e (ii) ao pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci no montante de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente ao percentual de até 10,0% (dez por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta. Eventuais recursos não utilizados nos itens (i) e (ii) acima serão aplicados em Ativos Financeiros.

Os CRI FII Vinci, cujos respectivos créditos imobiliários são devidos pelo Fundo estão melhor descritos conforme abaixo:

1. 14ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. lastreados em créditos devidos pelo Fundo por meio de compromisso de compra e venda, celebrado em 11 de março de 2014, no valor total de R\$ 132.000.000,00, com vencimento em 11 de março de 2027, com saldo em aberto em janeiro de 2018 de 2017 no valor de R\$ 18.334.912,58 (dezoito milhões, trezentos e trinta e quatro mil, novecentos e doze reais e cinquenta e oito centavos), em que a taxa cobrada é de 9,40% a.a. acrescido da Taxa Referencial.

No âmbito da emissão dos CRI acima referidos, foram outorgadas as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária das frações ideais do Shopping Pátio Belém e do Shopping Ilha Plaza; e (ii) cessão fiduciária (a) dos créditos de titularidade do Fundo, proporcionalmente à sua participação no Shopping Pátio Belém e no Shopping Ilha Plaza, provenientes das receitas operacionais líquidas decorrentes da exploração comercial dos referidos imóveis e (b) dos direitos sobre as contas correntes vinculadas, de titularidade do Fundo, nas quais os créditos anteriormente mencionados são depositados.

Após o 36º mês contado da data de emissão dos CRI, o Fundo poderá, mediante notificação com 60 (sessenta) dias de antecedência, adquirir até 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários em aberto pelo valor necessário à liquidação integral dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, acrescido, exclusivamente no que tange a 70% (setenta por cento) dos créditos imobiliários e respectivo valor em aberto, de prêmio equivalente a: 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, caso a opção de compra seja exercida entre o 37º e o 72º mês da data de emissão dos CRI, inclusive; (b) 0,20% (vinte centésimos por cento) ano, caso a opção de compra seja exercida entre o 73º e o 108º mês da data de emissão dos CRI, inclusive, ou (c) 0,10% (dez centésimos

por cento) ao ano, caso a opção de compra seja exercida entre o 109º e o 156º mês da data de emissão dos CRI, inclusive, em qualquer hipótese calculado sobre o prazo médio remanescente do saldo devedor dos CRI.

2. 53ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em créditos devidos pelo Fundo por meio de compromisso de compra e venda, celebrado em 28 de maio de 2015, no valor total de R\$ 72.600.000,00, com vencimento em 15 de maio de 2029, com saldo em aberto em janeiro de 2018 no valor de R\$ 68.505.762,17 (sessenta e oito milhões, quinhentos e cinco mil, setecentos e sessenta e dois reais e dezessete centavos), em que a taxa cobrada é de 9,85% a.a. acrescido da Taxa Referencial.

A referida emissão conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária do Center Shopping, do West Shopping e do Shopping Paralela e da fração ideal correspondente a 17,50% do Shopping Crystal Plaza; (ii) cessão fiduciária sobre a totalidade (a) dos créditos de titularidade do Fundo, proporcionalmente à sua participação no Center Shopping, no West Shopping, no Shopping Paralela e no Shopping Crystal Plaza, provenientes das receitas operacionais líquidas decorrentes da exploração comercial dos referidos imóveis e (b) dos direitos sobre as contas correntes vinculadas, de titularidade do Fundo, nas quais os créditos anteriormente mencionados são depositados; e (iii) dos recursos que eventualmente venham a sobejar após a venda dos imóveis objeto da alienação fiduciária no caso de excussão da garantia fiduciária.

O Fundo poderá, a partir do 25º mês, inclusive, e até o 36º contado da data de emissão dos CRI, mediante notificação com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência da data do exercício da opção de compra, adquirir 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários em aberto pelo valor necessário à liquidação integral dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, acrescido de prêmio de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano. Adicionalmente, após o 36º mês contado da data de emissão dos CRI, o Fundo poderá, mediante notificação com 60 (sessenta) dias de antecedência, adquirir total ou parcialmente os créditos imobiliários em aberto pelo valor necessário à liquidação total ou parcial dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, acrescido de prêmio equivalente a: (a) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, caso a opção de compra seja exercida entre o 37º e o 60º mês da data de emissão dos CRI, inclusive; (b) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso a opção de compra seja exercida entre o 61º e o 96º mês da data de emissão dos CRI, inclusive; (c) 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, caso a opção de compra seja exercida entre o 97º e o 132º mês da data de emissão dos CRI, inclusive; ou (d) 0,25% (vinte e cinco décimos por cento) ao ano, caso a opção de compra seja exercida entre o 133º e o 168º mês da data de emissão dos CRI, inclusive, em qualquer hipótese calculado sobre o prazo médio remanescente do saldo devedor dos CRI.

Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer novos Imóveis ou Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da 4ª Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Imóveis ou de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo. Do mesmo modo, as oportunidades de investimento (descritas no item “Oportunidade de Investimento” da seção “Sumário do Fundo”, na página 28 deste Prospecto e no item “Oportunidade de Investimento” da seção “Política e Estratégia de Investimento”, na página 104 deste Prospecto) tratam-se de ativos em relação aos quais o Fundo pode eventualmente realizar a aquisição, não existindo, contudo, na data deste Prospecto, quaisquer instrumentos que garantam ao Fundo o direito, a preferência ou a exclusividade na aquisição de tais ativos.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, 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. Não obstante, 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 Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer 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.

As 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, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. 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 do investimento em shopping center

O Fundo tem por objeto o investimento em *shoppings center*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Não obstante, a administração dos *shopping centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

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 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.

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 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 que compõem a carteira do Fundo, este 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 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 e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, 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 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 objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de Imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em 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

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na 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 compõem o patrimônio do Fundo ou que 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 dos shoppings centers 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 artesanais saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos shopping centers que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na data deste Prospecto, os Shoppings Paralela, em Salvador, e West, no Rio de Janeiro, encontram-se pendentes de regularização ambiental, com relação a operação das Estações de Tratamento de Efluentes (“ETE”). Além disso, também encontra-se pendente de regularização ambiental o Shopping Center Rio, também localizado no Rio de Janeiro, que ainda não providenciou a licença ambiental para o pleno exercício de suas atividades.

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 – tais como shopping center, estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – 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, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. 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 Shoppings 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 Shoppings, 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 Shoppings 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 shoppings 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 shopping centers que compõem ou venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, em especial com relação ao Shopping Paralela e ao Shopping Crystal, os quais estão em processo de renovação dos respectivos AVCBs, 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 shopping centers que compõem ou 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

Os Shoppings são réus em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, como, por exemplo, a Ação Civil Pública nº 0365911-14.2013.8.05.0001, que busca invalidar as licenças ambientais expedidas pelo Município de Salvador para obras do Shopping Paralela. O mencionado processo possui valor da causa de R\$ 19.260.589,22, atualizado até 26 de julho de 2017. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação dos Shoppings podem afetar adversamente suas atividades e resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, eventual perda nas ações em andamento poderá, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão, ensejar em risco à imagem e reputação do Fundo e dos Shoppings.

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

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

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

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente 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 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.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI”) e das LH. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 reduzida.

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 e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo 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 pelo Sr. Leandro Bousquet, 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 e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo 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 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.

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.

Riscos Relacionados aos CRI FII Vinci

O Fundo realizou a aquisição dos 6 (seis) Imóveis atualmente integrantes da carteira do Fundo de forma parcelada, tendo sido os respectivos créditos imobiliários, devidos pelo Fundo, vinculados aos CRI FII Vinci. Adicionalmente, tais Imóveis foram dados em garantia dos CRI FII Vinci, anteriormente ao seu ingresso patrimonial do Fundo. Dessa forma, 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 relativas aos créditos imobiliários vinculados aos CRI FII Vinci. Em caso de inadimplemento, tais Imóveis poderão ser objeto de excussão ou de execução por parte dos credores dos respectivos CRI FII Vinci, hipótese na qual o Fundo poderá vir a perder os direitos que titula em relação a estes Imóveis, causando prejuízos para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, os CRI FII Vinci são titulados pelo Coordenador Líder e por empresas integrantes de seu respectivo conglomerado econômico, de modo que se recomenda aos Investidores da Oferta a leitura da seção “Destinação dos Recursos”, na página 165 deste Prospecto.

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

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

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e 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 empreendimentos imobiliários. 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.

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

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, 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.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima a Oferta será 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 a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 150 deste Prospecto, 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 Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

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

Conforme disposto na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - “Procedimento de Distribuição” na página 142 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

A venda de quantidades significativas das Cotas do Fundo após a conclusão da Oferta pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas

Conforme disposto no item “Restrições à Negociação das Cotas (Lock-Up)”, na página 53 deste Prospecto, permanecem em vigor os termos de compromisso assumidos por determinados cotistas do Fundo, elencados no Anexo VII do prospecto da 3ª Emissão, que firmaram, no âmbito da referida oferta, um termo de compromisso por meio do qual se comprometerão perante as instituições intermediárias da respectiva oferta, pelo respectivo prazo estabelecido no referido instrumento, observada a particularidade do respectivo Cotista, a não: (i) ofertar, contratar a venda, oferecer em garantia, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, as cotas de emissão do Fundo que sejam de titularidade do Cotista antes da realização da 3ª Emissão; (ii) celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou outro acordo que transfira, no todo ou em parte, qualquer das consequências econômicas das Cotas de Titularidade do Cotista, quer tal transação venha a ser liquidada mediante a entrega das cotas de titularidade do Cotista antes da 3ª Emissão, em dinheiro ou de outra forma ou (iii) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável.

Após tais restrições terem se extinguido, as Cotas detidas pelos Cotistas acima estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou percepção de uma possível venda de um número substancial de Cotas pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Para informações adicionais, ver o prospecto definitivo da 3ª Emissão.

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

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

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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 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 o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

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

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

Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos

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

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 de carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

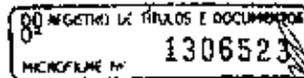
- ANEXO I** – Instrumento de Constituição do Fundo
- ANEXO II** – Ata da AGC
- ANEXO III** – Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo
- ANEXO IV** – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- ANEXO V** – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- ANEXO VI** – Estudo de Viabilidade
- ANEXO VII** – Atuais Cotistas que estão sujeitos ao Lock-Up

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO VINCI RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**"), resolve:

I - Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, em regime de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/1993**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

II - Determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **VINCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**");

III - Assumir as funções de administração do Fundo;

IV - Determinar que a gestão da carteira do Fundo será efetuada pela **Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, sociedade devidamente habilitada e autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 4º andar, parte, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001.75;

V - Determinar que a prestação dos serviços de custódia e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo e de liquidação financeira de suas operações será realizada pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira devidamente habilitada e autorizada pela CVM para essa atividade, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;

SP - 8597069v2



VI - Determinar que o responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

VII - Determinar que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. Luciano Coelho de Magalhães Netto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 5.423.879-5 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 742.274.837-00, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza, nº 100; e

VIII - Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento").

São Paulo, 31 de janeiro de 2013

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fabio Sonoda
Diretor
003800137

Odilon Ferraroni Teixeira
CPF: 174.199.189-79
RG: 18.788.488

RTD		R Oficial de Registro de Títulos e Documentos e	
Criação de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 08.281.893/0001-20		Criação de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 08.281.893/0001-20	
Pça. Pe. Manoel de Nóbrega 21 - 7º And. - Centro - CEP: 01015-010 - São Paulo/SP		Pça. Pe. Manoel de Nóbrega 21 - 7º And. - Centro - CEP: 01015-010 - São Paulo/SP	
Emol.	R\$ 173,35	Protocolado e preenchido sob o n.	1.306.523 em
Estado	R\$ 49,18	31/01/2013 e registrado, hoje, em microfilme	
Ipsop	R\$ 16,60	sob o n.	1.306.523, em título e documentos.
R. Civil	R\$ 0,24	São Paulo, 31 de janeiro de 2013	
T. Justiça	R\$ 9,21		

Total R\$ 277,61

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

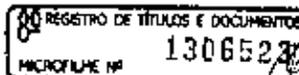
Odilon Ferraroni Teixeira - Oficial
Cristiano Afonso Duarte - Escrivão Substituto

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1306523

ANEXO I - REGULAMENTO

SI' - 11897009v2

0



REGULAMENTO DO VÍNCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

1) CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO FUNDO

1. PRESTADORES DE SERVIÇOS

1.1. ADMINISTRADOR

A administração do Víncl Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) será realizada pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 62.418.140/0001-3f, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 2.528, de 29 de julho de 1993 (“Administrador”), ou quem venha a substituí-lo.

1.2. GESTOR

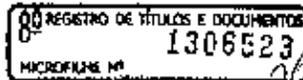
A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Víncl Real Estate Gestora de Recursos Ltda., com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 4º andar, parte, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários conforme ato declaratório expedido pela CVM n.º 11.974, de 17 de outubro de 2011 (“Gestor”).

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

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, será exercida diretamente pelo Itaú Unibanco S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM n.º 1.524/90 ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços (“Custodiante”). O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

1.4. ESCRITURAÇÃO DE COTAS

A escrituração das cotas será exercida pela Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no



CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-94, ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços ("Escriturador").

1.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços ("Auditor").

1.6. FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, a exclusivo critério deste e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no item II.16.2.(m), devendo tais serviços ser prestados por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor, em especial a vedação do exercício da função em relação às Cotas pelo Administrador ou pelo Gestor ("Formador de Mercado").

1.7. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

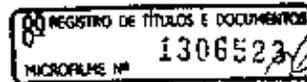
1.7.1. O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos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

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

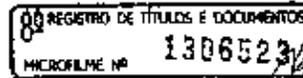
2. PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis. Para cada emissão de Cotas e respectiva distribuição pública, o Administrador e o Gestor poderão restringir o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

3. OBRIGAÇÕES DO GESTOR – O Gestor deverá:



- (i) Identificar, seleccionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral (conforme abaixo definido), salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros (conforme abaixo definidos) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento (conforme abaixo definido) prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (vi) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio do Fundo;
- (vii) discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (viii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (ix) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Imóveis e Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos e/ou (b), de comum acordo com o Administrador, pela realização da amortização extraordinária das Cotas;
- (x) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos e/ou (b), de comum acordo com o Administrador, pela realização da amortização extraordinária das Cotas;
- (xi) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii) implementar melhorias visando à manutenção do valor dos imóveis; e



(xiv) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas do Fundo.

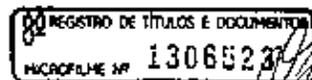
3.1. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Administração de Carteira, Consultoria Especializada e Departamento Técnico Habilitado de Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado entre o Administrador e o Gestor ("Contrato de Gestão").

4. **CARACTERÍSTICAS DO FUNDO** – O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento.

5. **POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**- O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários com fins comerciais e que estejam preferencialmente prontos ("Imóveis"), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa proporcionar aos seus quotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

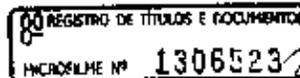
5.1. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimento em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis; ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública nos termos da regulamentação aplicável e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis.

5.1.1. Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira e desde que verificada a capacidade operacional do Custodiante ("CEPACs") e, em conjunto com os itens (i), (ii), (iii) e (iv) do Item 5.1., "Ativos Imobiliários").



- 5.1.2. A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente.
- 5.2. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.
- 5.3. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para as Reservas de Despesas Extraordinárias, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AAA", atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; (ii) letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo; (iii) moeda nacional; (iv) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no Item "i" acima, controladas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AAA", atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial ("Ativos Financeiros").
- 5.3.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam sociedades que façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador, observada a regulamentação aplicável.
- 5.3.2. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.
- 5.3.3. O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários que cobrem taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, desde que as referidas taxas possam ser pagas com os recursos provenientes da Taxa de Gestão prevista no item 6.3. Caso o valor da Taxa de Gestão não seja suficiente para o pagamento das taxas acima referidas, o investimento em tais Ativos Imobiliários deverá ser previamente aprovado pelo Gestor e pelo Administrador em conjunto, e desde que a somatória das taxas devidas não exceda o valor total da Taxa de Administração.
- 5.4. As aquisições a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional de primeira linha, a ser definida de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, desde que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Anexo I à Instrução CVM 472, conforme venha a ser acordado entre o Administrador e Gestor ("Empresa Avaliadora").
- 5.4.1. Sem prejuízo do estabelecido no item 5.3 acima, previamente à cada Oferta, o Gestor deverá elaborar estudo de viabilidade, de acordo com as premissas estabelecidas no Anexo I à Instrução CVM 472.
- 5.5. O objeto do FUNDO e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

9



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

5.7. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em poucos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e outros fatores de risco descritos no item II.10 abaixo, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos §§5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

5.8. Sem prejuízo do disposto no item 1.3 acima, Gestor deverá submeter à aprovação da Assembleia Geral as negociações para a aquisição, alienação ou locação de Imóveis que configurem Conflito de Interesses.

5.9. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da política de investimento prevista neste Regulamento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador através deste Regulamento, do Contrato de Gestão e da legislação em vigor.

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

6. REMUNERAÇÃO

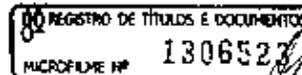
6.1. O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,7% (um inteiro e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias & Futuros ("Taxa de Administração" e "BM&Fbovespa").

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

6.3. O Gestor receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,1% (um inteiro e um décimo por cento) ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo atribuído pela negociação de suas cotas na BM&Fbovespa, a ser deduzida da Taxa de Administração paga diretamente ao Gestor, nos termos do Item II.11.2 ("Taxa de Gestão").

6.4. Para efeito dos itens 6.1 e 6.3 desta cláusula, entende-se por "valor de mercado" a multiplicação: (a) da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior.

8



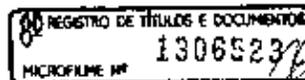
- 6.5. A cada emissão, o Fundo poderá cobrar taxa de ingresso dos investidores que vierem a subscrever as Cotas, cujo valor será definido no respectivo Suplemento ("Taxa de Ingresso").
- 6.5.1. A Taxa de Ingresso será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição.
- 6.6. Para fins do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, 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 do Fundo em circulação.
- 6.7. A Taxa de Administração será provisionada diariamente. As Taxas de Administração e Gestão serão pagas mensalmente ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.
- 6.8. Considera-se Patrimônio Líquido do Fundo a soma algébrica da carteira, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber menos as exigibilidades do Fundo.

7. EXERCÍCIO SOCIAL – O exercício social do Fundo tem início em 1º de Janeiro de cada ano e término em 31 de Dezembro do mesmo ano.

II) CONDIÇÕES GERAIS DO FUNDO

- 1. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR** – O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste regulamento ("Regulamento"):
- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
 - (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas do Fundo (respectivamente, "Cotistas" e "Cotas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos demais prestadores de serviços do Fundo;
 - (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - (d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto na Cláusula II.11;

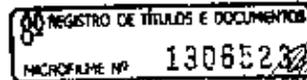
8



- (e) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) até o término do procedimento;
- (g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (i) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (j) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e
- (k) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo.

2. RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

- 2.1.** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de destituição pela Assembleia Geral, nos termos desta Cláusula ou de descredenciamento pela CVM.
- 2.2.** Em caso de destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados da Assembleia Geral que aprovou a destituição ou da data do descredenciamento, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.
- 2.3.** Em caso de destituição ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação do Gestor, de Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas, ou da CVM.
- 2.4.** O novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, deverá ser aprovado por Cotistas representando, no mínimo, a maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral.
- 2.5.** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:
 - (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
 - (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



2.6. A não substituição do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens abaixo, no prazo de 40 (quarenta) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

2.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 2.6 acima, o que ocorrer primeiro.

2.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 2.5 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por não suficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador efetivo não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 2.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

2.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 2.6 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

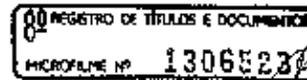
2.10. É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 2.5, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

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

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

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;



(ix) exceto nas hipóteses descritas neste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor, ou entre o Fundo e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nos casos de aquisição de Cotas de sociedades de propósito específico;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

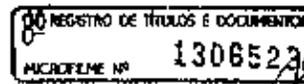
3.1. A vedação prevista no item (x) não impede a aquisição, pelo Gestor, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

4. CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS - Os Ativos Financeiros do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), no sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

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

5.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item II.1.(a) deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.



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

5.3. O Cólsta não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.4. Exceto na ocorrência do evento previsto no Item 13.5.1., abaixo, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

6. CONFLITO DE INTERESSES – Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472 (“Conflito de Interesses”).

6.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral. O Quórum neste caso será de metade, no mínimo, das Cotas emitidas em circulação.

6.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais, o Cólsta que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. Nas hipóteses previstas neste parágrafo, o quórum necessário para instalação e deliberação da Assembleia Geral deverá ser apurado desconsiderando-se referido Cotista. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

7. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

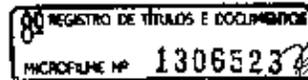
7.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

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

7.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à BM&FBovespa, a assembleia geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos.

7.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos nesta Cláusula 7, bem como em cada suplemento a este Regulamento, que descreverá as características específicas de cada emissão de Cotas, incluindo sua divisão em séries, elaborado em observância ao modelo constante do Anexo I deste Regulamento, cujos termos e condições

8



serão ratificados na assembleia geral de Cotistas que aprovar a realização de cada emissão de Cotas ("Suplemento"). A inclusão dos Suplementos como anexo deste Regulamento tem propósito informativo e, portanto, não devem ser consideradas como uma alteração a este Regulamento.

7.5. Na primeira emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, observado o disposto no item 11.7.9. abaixo.

7.5.1. Até que o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472 seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do Fundo serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundo de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo.

7.6. Caso não seja distribuída a totalidade das Cotas da primeira emissão do Fundo, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere a alínea acima.

7.7. Emissões de novas Cotas poderão ser realizadas mediante proposta apresentada pelo Gestor e prévia aprovação da Assembleia Geral.

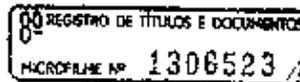
7.8. O preço de emissão das Cotas da primeira emissão será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, sendo certo que o preço de emissão das Cotas objeto das novas emissões será determinado na assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o Gestor submeter à referida assembleia uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas Cotas, cujo cálculo poderá ser feito, exemplificadamente, com base no valor contábil ou no valor de mercado das Cotas. O preço de emissão das novas Cotas será refletido em cada Suplemento.

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

7.10. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas e refletidos em cada Suplemento.

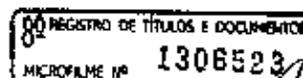
7.11. As Cotas serão objeto de ofertas públicas registradas na CVM nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03"), observado o disposto no item 1.2.1. deste Regulamento ("Ofertas");

7.12. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no respectivo Suplemento. As Cotas que não forem subscritas nos termos do respectivo Suplemento serão canceladas pelo Administrador.



- 7.13. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Boleim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao Investimento no Fundo, descritos neste Regulamento; (iv) da política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.
- 7.14. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.
- 7.15. Não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas.
- 7.16. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do Boleim de Subscrição.
- 7.17. O Gestor poderá realizar aquisição de Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM n.º 400/03.
- 7.18. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3 (BM&FBovespa, conforme determinado pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005 ("Lei n.º 11.196/05").
- 7.18.1. Para efeitos do disposto no item 7.18], não são consideradas negociação de cotas as transferências não onerosas de cotas por meio de doação, herança e sucessão.
- 7.19. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.
- 8. RESGATES** – não é permitido o resgate de Cotas.
- 9. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO** - A apuração do valor dos Ativos Financeiros e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação.
- 9.1. O critério de apuração dos ativos financeiros e valores mobiliários é reproduzido no Manual de Apuração dos Ativos do Custodiante.
- 9.2. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição.
- 9.3. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para Investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado, por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado.
- 9.4. Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 9.3 acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

0



10. RISCOS

10.1. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO CONSTITUEM PROMESSA DE RENTABILIDADE E O COTISTA ASSUME OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NO FUNDO, CIENTE DA POSSIBILIDADE DE EVENTUAIS PERDAS E EVENTUAL NECESSIDADE DE APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS NO FUNDO.

10.2. A RENTABILIDADE DA COTA NÃO COINCIDE COM A RENTABILIDADE DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO EM DECORRÊNCIA DOS ENCARGOS DO FUNDO, DOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE OS RECURSOS INVESTIDOS E DA FORMA DE APURAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO.

10.3. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS, DO ADMINISTRADOR, NEM DO GESTOR QUE, EM HIPÓTESE ALGUMA, PODEM SER RESPONSABILIZADOS POR QUALQUER EVENTUAL DEPRECIACÃO DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.

10.4. COMO TODO INVESTIMENTO, O FUNDO APRESENTA RISCOS, DESTACANDO-SE:

(A) RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO – 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 DA COTA DO FUNDO PODERÁ SOFRER OSCILAÇÕES FREQUENTES E SIGNIFICATIVAS, INCLUSIVE AO LONGO DO DIA;

(B) RISCO TRIBUTÁRIO – A LEI Nº 9.778/99 ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO ISENTOS DE TRIBUTAÇÃO SOBRE A SUA RECEITA OPERACIONAL, DESDE QUE: (I) DISTRIBUAM PELO MENOS 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO; E (II) APLIQUEM RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE NÃO TENHAM COMO CONSTRUTOR, INCORPORADOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE LIGADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO.

AINDA DE ACORDO COM A MESMA LEI, OS DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS, QUANDO DISTRIBUÍDOS, E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI Nº 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, FICAM ISENTOS DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS POR FUNDOS CUJAS COTAS SEJAM ADMITIDAS À

e

NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. O MENCIONADO DISPOSITIVO LEGAL ESCLARECE AINDA QUE O BENEFÍCIO FISCAL: (I) SERÁ CONCEDIDO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O FUNDO POSSUA NO MÍNIMO 50 (CINQUENTA) COTISTAS E (II) NÃO SERÁ CONCEDIDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA TITULAR DE COTAS QUE REPRESENTEM 10% (DEZ POR CENTO) OU MAIS DA TOTALIDADE DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO OU CUJAS COTAS LHE DEREM DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO SUPERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO.

EMBORA TAIS REGRAS TRIBUTÁRIAS ESTEJAM VIGENTES DESDE A EDIÇÃO DO MENCIONADO DIPLOMA LEGAL, EXISTE O RISCO DE EVENTUAL REFORMA TRIBUTÁRIA.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBAL O RISCO DE PERDAS DECORRENTES DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, DA INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA ATUAL SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU DA REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, QUE PODEM VIR A SUJEITAR O FUNDO OU SEUS COTISTAS A RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

(C) RISCOS DE MERCADO - FLUTUAÇÕES DOS MERCADOS NACIONAL E INTERNACIONAL, QUE AFETAM, ENTRE OUTROS, PREÇOS, TAXAS DE JUROS, ÁGIOS, DESÁGIOS E VOLATILIDADES DOS ATIVOS DO FUNDO, PODEM GERAR OSCILAÇÃO NO VALOR DAS COTAS DO FUNDO, QUE, POR SUA VEZ, PODEM RESULTAR EM GANHOS OU PERDAS PARA OS COTISTAS;

(D) RISCO SISTÊMICO - O PREÇO DOS IMÓVEIS E DOS ATIVOS FINANCEIROS RELACIONADOS A IMÓVEIS SÃO AFETADOS POR CONDIÇÕES ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS E POR FATORES EXÓGENOS DIVERSOS, TAIS COMO INTERFERÊNCIAS DE AUTORIDADES GOVERNAMENTAIS E ÓRGÃOS REGULADORES DOS MERCADOS, MORATÓRIAS E ALTERAÇÕES DA POLÍTICA MONETÁRIA, O QUE PODE, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AO FUNDO. A REDUÇÃO DO PODER AQUISITIVO 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;

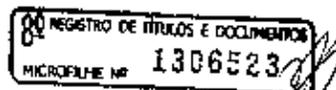
(E) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS POR FORÇA REGULAMENTAR COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO SENDO ADMITIDO RESGATE DE SUAS COTAS EM HIPÓTESE ALGUMA. 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, OCACIONADOS POR BAIXAS OU INEXISTENTES DEMANDA E NEGOCIABILIDADE. NESTAS CONDIÇÕES, O ADMINISTRADOR PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADE DE LIQUIDAR OU

e

NEGOCIAR TAIS ATIVOS PELO PREÇO E NO MOMENTO DESEJADO E, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ. ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS FINANCEIROS PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTE ADICIONAL DE RECURSOS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE 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. 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 QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

(F) RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS - 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 PODE (I) AUMENTAR A VOLATILIDADE DO FUNDO, (II) LIMITAR OU AMPLIAR AS POSSIBILIDADES DE RETORNOS ADICIONAIS, (III) NÃO PRODUZIR OS EFEITOS PRETENDIDOS, E (IV) DETERMINAR PERDAS OU GANHOS AO FUNDO. ADICIONALMENTE, AINDA QUE SEJAM UTILIZADOS DERIVATIVOS PARA PROTEÇÃO DA CARTEIRA CONTRA DETERMINADOS RISCOS, OCORRENDO OS RISCOS CONTRA OS QUAIS SE PRETENDIA PROTEGER O FUNDO, NÃO É POSSÍVEL EVITAR POR COMPLETO PERDAS;

(G) RISCOS DE CRÉDITO - ENQUANTO VIGORAREM CONTRATOS DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, ESTE 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 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 (III) TER DE PROVISIONAR VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO DE ATIVOS;



- (H) RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS - O GESTOR E O ADMINISTRADOR EMPREGARÃO SEUS MELHORES ESFORÇOS NA SELEÇÃO, CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO. TODAVIA, PODE NÃO SER POSSÍVEL PARA O ADMINISTRADOR IDENTIFICAR FALHAS NA ADMINISTRAÇÃO OU NA GESTÃO DOS FUNDOS INVESTIDOS, HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR NÃO RESPONDERÃO PELAS EVENTUAIS CONSEQUÊNCIAS;
- (I) RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO - O INVESTIMENTO NAS COTAS PODE SER COMPARADO 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 A RENTABILIDADE 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 A SEREM ADQUIRIDOS, ESTARÃO SEMPRE ALUGADAS OU ARRENDADAS.
- (J) RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS - NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL E SEU REGISTRO EM NOME DO FUNDO, EXISTE RISCO DE ESSE BEM SER ONERADO PARA SATISFAÇÃO DE DÍVIDAS DOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS EM EVENTUAL EXECUÇÃO PROPOSTA, O QUE DIFICULTARIA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO FUNDO;
- (K) RISCOS RELACIONADOS À COMPRA A PRAZO DOS IMÓVEIS - 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. NESTA HIPÓTESE, O FUNDO PODE VIR A NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA O ADIMPLEMENTO DE SUAS OBRIGAÇÕES. NESTA HIPÓTESE O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODERÃO TOMAR AS MEDIDAS PREVISTAS NO ITEM II.13.5 E SUBITENS DESTA REGULAMENTO, QUE INCLUEM NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS, ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ENTRE OUTROS. REFERIDAS MEDIDAS PODEM IMPACTAR ADVERSAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO, BEM COMO GERAR REDUÇÃO SIGNIFICATIVA DO VALOR DAS QUOTAS DO FUNDO;
- (L) 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 ATIVOS PARA A ANTECIPAÇÃO DE RECURSOS,

Ø

EXISTE O RISCO DE (I) CASOS 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, IMPACTO NEGATIVO NA RENTABILIDADE ESPERADA PELO INVESTIDOR, QUE TERÁ SEU HORIZONTE DE INVESTIMENTO REDUZIDO NO QUE DIZ RESPEITO À PARCELA AMORTIZADA;

(M) 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 E ETC. O PAGAMENTO DE TAIS DESPESAS PODE ENSEJAR REDUÇÃO NA RENTABILIDADE DAS COTAS;

(N) RISCO DE SINISTRO - 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 A RENTABILIDADE DOS ATIVOS;

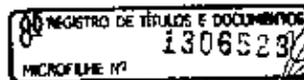
(O) PROPRIEDADE DAS COTAS - APESAR DE A CARTEIRA DO FUNDO SER COMPOSTA PREDOMINANTEMENTE POR IMÓVEIS, A PROPRIEDADE DAS COTAS NÃO CONFERE AOS COTISTAS PROPRIEDADE DIRETA SOBRE OS IMÓVEIS, OU SEJA, O COTISTA NÃO PODERÁ EXERCER QUALQUER DIREITO REAL SOBRE OS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO. POR OUTRO LADO, O COTISTA NÃO RESPONDE PESSOALMENTE POR QUALQUER OBRIGAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL RELATIVA AOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR, SALVO QUANTO À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS COTAS SUBSCRITAS.

(P) INEXISTÊNCIA DE ATIVO IMOBILIÁRIO ESPECÍFICO - O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO IMOBILIÁRIO OU EMPREENDIMENTO ESPECÍFICO, SENDO, PORTANTO, DE POLÍTICA DE INVESTIMENTO GENÉRICA. O GESTOR PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEIS ATRATIVOS DENTRO DO PERFIL A QUE SE PROPÕE.

(Q) RISCO DE O FUNDO NÃO SER CONSTITUÍDO - EXISTE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO VIR A NÃO SER CONSTITUÍDO. CASO NÃO SEJA SUBSCRITO O TOTAL DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO. NESSE CASO, O ADMINISTRADOR IRÁ RATEAR, NA PROPORÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, ENTRE OS SUBSCRITORES QUE TIVEREM INTEGRALIZADO SUAS COTAS, OS RECURSOS FINANCEIROS CAPTADOS PELO FUNDO E OS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES EM RENDA FIXA REALIZADAS NO PERÍODO, DEDUZIDOS OS TRIBUTOS INCIDENTES.

8

- (R) RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO - INDEPENDENTEMENTE DA AMPLA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PELO FUNDO, O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR UM NÚMERO RESTRITO DE IMÓVEIS, O QUE PODERÁ GERAR CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA;
- (S) RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS - CONSIDERANDO QUE O OBJETIVO DO FUNDO CONSISTE NA EXPLORAÇÃO, POR LOCAÇÃO, ARRENDAMENTO E/OU COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS E, QUE A ADMINISTRAÇÃO DE TAIS EMPREENDIMENTOS PODERÁ SER REALIZADA POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS, SEM INTERFERÊNCIA DIRETA DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR, TAL FATO PODE REPRESENTAR UM FATOR DE LIMITAÇÃO AO FUNDO PARA IMPLEMENTAR AS POLÍTICAS DE ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE CONSIDERE ADEQUADAS.
- (T) RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL - APESAR DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EVENTUALMENTE CELEBRADOS PELO FUNDO SEREM OBJETO DE LIVRE ACORDO ENTRE O FUNDO E OS RESPECTIVOS LOCATÁRIOS, NADA IMPEDE EVENTUAL TENTATIVA DOS LOCATÁRIOS DE QUESTIONAR JURIDICAMENTE A VALIDADE DE TAIS CLÁUSULAS E TERMOS, DENTRE OUTROS, COM RELAÇÃO AOS SEGUINTE ASPECTOS: (I) MONTANTE DA INDENIZAÇÃO A SER PAGA NO CASO RESCISÃO DO CONTRATO PELOS LOCATÁRIOS PREVIAMENTE À EXPIRAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL; E (II) REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL. EM AMBOS OS CASOS, EVENTUAL DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO RECONHEÇA A LEGALIDADE DA VONTADE DAS PARTES AO ESTABELECEER OS TERMOS E CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM FUNÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS ESPECÍFICAS, APLICANDO A LEI N.º 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 A DESPEITO DAS CARACTERÍSTICAS E NATUREZA DO CONTRATO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS DO FUNDO.
- (U) RISCOS AMBIENTAIS - A OCORRÊNCIA DE PROBLEMAS AMBIENTAIS, ANTERIORES OU SUPERVENIENTES À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL PODE ACARRETAR NA PERDA DE VALOR DO IMÓVEL E/OU NA IMPOSIÇÃO DE PENALIDADE AO FUNDO, O QUE PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE E O VALOR DAS COTAS
- (V) RISCO DE DESASTRES NATURAIS - A OCORRÊNCIA DE DESASTRES NATURAIS COMO, POR EXEMPLO, VENDAVAS, INUNDAÇÕES, TEMPESTADES OU TERREMOTOS, PODE CAUSAR DANOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, AFETANDO NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE E O VALOR DAS COTAS.
- (W) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO - HÁ POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO FUNDO, POR DECISÃO UNILATERAL DO PODER PÚBLICO, A FIM DE ATENDER FINALIDADES DE UTILIDADE E INTERESSE PÚBLICO.
- (X) RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL - UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE

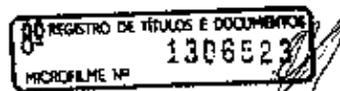


CAPITAL, SEJA EM DECORRÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO SER LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZAÇÃO DE APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.

(X) VALOR DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO NECESSARIAMENTE ESTÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO - OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO SÃO AVALIADOS A PREÇO DE MERCADO, CONFORME O MANUAL DE MARCAÇÃO A MERCADO DO CUSTODIANTE. TODAVIA, OS IMÓVEIS SÃO AVALIADOS PELO CUSTO DE AQUISIÇÃO E DEDUZIDO DA DEPRECIÇÃO ACUMULADA, CALCULADA CONSISTENTEMENTE À TAXA COMPATÍVEL COM A VIDA REMANESCENTE ÚTIL DOS RESPECTIVOS BENS, A PARTIR DO MÊS SUBSEQUENTE AO DA AQUISIÇÃO. ALÉM DISSO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODEM AJUSTAR A AVALIAÇÃO DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DO FUNDO SEMPRE QUE HOUVER INDICAÇÃO DE PERDAS PROVÁVEIS NA REALIZAÇÃO DO SEU VALOR. NESTE SENTIDO, INDEPENDENTEMENTE DA DIVULGAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS CONSTANTES NO RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR E NAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, NÃO NECESSARIAMENTE O VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO ESTARÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO.

(Y) 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 FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPOSTADOS 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 ADOPTAR 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

4

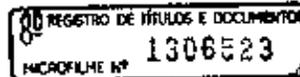


QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS 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. CONSEQUENTEMENTE, CONFORME DESCRITO NO FATOR DE RISCO DENOMINADO "RISCO DE DESCONTINUIDADE" ABAIXO, 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.

(Z) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS POR MEIO DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS. NA EVENTUALIDADE NOVAS EMISSÕES, OS COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES DILUÍDAS, UMA VEZ QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO CONCEDE AOS ATUAIS COTISTAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

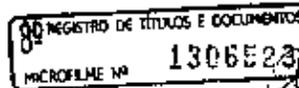
(AA) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL - DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TÊM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE DETERMINADAS MATÉRIAS FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUÓRUM DE INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E DE VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODE ENSEJAR, DENTRE OUTROS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

(AB) RISCO JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÓMICO E JURÍDICO DO FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR DIRETRIZES A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES DE STRESS PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA EFICÁCIA DO ARCABOUÇO CONTRATUAL.



- (AC) CONFLITO DE INTERESSES - A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO ESTABELECE QUE PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO ATIVOS CUJA ESTRUTURAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E/OU ADMINISTRAÇÃO OU GESTÃO, CONFORME APLICÁVEL, TENHA SIDO REALIZADA PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUAISQUER COTISTAS E, POR OUTRAS EMPRESAS A ESTES LIGADAS OU POR QUALQUER OUTRO TERCEIRO QUE POSSA VIR A TER INTERESSE NA OPERAÇÃO.
- (AD) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO - PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A INTEGRALIZAR PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO OU MESMO A TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS. NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DO FUNDO E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS.
- (AE) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS: A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O INVESTIDOR AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARREJAR PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSEQUÊNCIA DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIAS, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÓMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA REDUZIDA.
- (AF) 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 ACARREJARÁ NA OBRIGATORIEDADE DE OS COTISTAS APORTAREM CAPITAL NO FUNDO. NÃO HÁ COMO MENSURAR O MONTANTE DE CAPITAL QUE OS COTISTAS PODEM VIR A SER OBRIGADOS A APORTAR E NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE APÓS A REALIZAÇÃO DE TAL APORTE, O FUNDO PASSARÁ A GERAR ALGUMA RENTABILIDADE AOS COTISTAS.
- (AG) RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO - NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE OS INVESTIMENTOS PRETENDIDOS PELO FUNDO ESTEJAM DISPONÍVEIS NO MOMENTO E EM QUANTIDADE CONVENIENTES OU DESEJÁVEIS À SATISFAÇÃO DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, O QUE PODE RESULTAR EM INVESTIMENTOS MENORES OU MESMO NA NÃO REALIZAÇÃO DESTES INVESTIMENTOS.

8



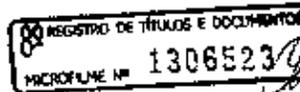
A NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS OU A REALIZAÇÃO DESSES INVESTIMENTOS EM VALOR INFERIOR AO PRETENDIDO PELO FUNDO, CONSIDERANDO OS CUSTOS DO FUNDO, DENTRE OS QUAIS A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE OS RESULTADOS DA CARTEIRA E O VALOR DA QUOTA.

(AH) RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS - NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR PODERÁ TER QUE RESPONDER A PROCESSOS ADMINISTRATIVOS OU JUDICIAIS, O QUE PODERÁ GERAR IMPACTOS SIGNIFICATIVOS NAS DESPESAS DO FUNDO, E POR CONSEQUÊNCIA, NA RENTABILIDADE DO FUNDO.

(AI) OUTROS RISCOS EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E GESTOR - O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIAS, MUDANÇA NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS SEUS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E ALTERAÇÃO NA POLÍTICA MONETÁRIA, OS QUAIS, CASO MATERIALIZADOS, PODERÃO CAUSAR IMPACTO NEGATIVO SOBRE OS ATIVOS DO FUNDO E O VALOR DE SUAS COTAS.

11. ENCARGOS - Além da Taxa de Administração - da remuneração dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondências, comunicações, inclusive aos Cotistas, e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na regulamentação aplicável; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda; (iv) honorários e despesas do Auditor; (v) comissões, emolumentos, honorários para contratação de serviços, incluindo, mas não se limitando a serviços legais, fiscais, contábeis, de avaliação técnica e *due diligences* e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis e relativas aos ativos financeiros que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direitos de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; (viii) despesas relacionadas às atividades de Formador de Mercado para as Cotas; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do

8



Fundo, bem como prejuízos não cobertos por seguros não decorrentes diretamente da culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação vigente e avaliações realizadas pelo Gestor nos termos do item 11.9.3 deste Regulamento; e (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto nesse Regulamento; e (xiv) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

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

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

11.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos na Cláusula 1.6.

12. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES - O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) e as manterá disponíveis aos Colistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

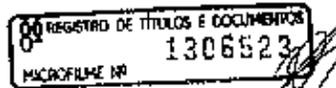
12.1. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, (i) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e (ii) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

(b) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Colistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

(c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (i) a demonstração dos fluxos de caixa do período; e (ii) o relatório do Administrador, contendo, no mínimo, as informações exigidas pela legislação em vigor;



(d) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras, (ii) o relatório do Administrador, contendo, no mínimo, as informações exigidas pela legislação em vigor, e (iii) o parecer do Auditor;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;

(f) informações eventuais, nos termos da legislação em vigor.

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

12.4. O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

(a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;

(b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período. A movimentação ocorrida no mesmo intervalo constará de relatório elaborado pela Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia ("CBLC") a ser enviada aos Cotistas nos termos de seus procedimentos internos; e

(c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

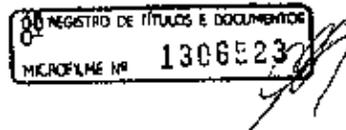
13. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS - O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balanço semestral encerrado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

13.1. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 8º (oitavo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

13.1.1. Entende-se por "resultados do Fundo" o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados às despesas ordinárias, às despesas extraordinárias e as demais despesas de manutenção do Fundo previstas neste Regulamento, em conformidade com a regulamentação em vigor.

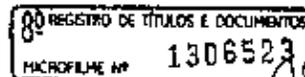
13.1.2. Entende-se por "receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo", o Ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo que resultem no aumento do seu

4



- patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas ou do fluxo originado com a venda dos ativos.
- 13.1.3 O Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo.
- 13.1.4 O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de alugueis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários.
- 13.1.5. O percentual mínimo a que se refere o item 13 desse Regulamento será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.
- 13.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 13 desse Regulamento os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 7.3, acima.
- 13.2. A parcela do resultado líquido não realizada financeiramente pelo Fundo será registrada em conta de Reserva de Resultado a Distribuir até que seja financeiramente realizada e distribuída.
- 13.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis integrantes de sua carteira.
- 13.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recurso para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.
- 13.4.1. Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas a criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (f) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.
- 13.5. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo.
- 13.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 13.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser

6



alienados e/ou cadidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

13.5.2. Na hipótese do item 13.5.1, uma vez resgatada a totalidade das Cotas, o Fundo será considerado liquidado e o Administrador tomará as providências aplicáveis para tanto.

14. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO - O Fundo não adota o exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes de sua carteira. Todavia, o Administrador ou o Gestor, a seu exclusivo critério, diretamente ou por meio de representantes, poderão comparecer e votar nas assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do FUNDO, divulgando, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa de seus votos.

15. TRIBUTAÇÃO - Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) os Cotistas não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

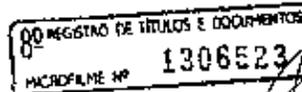
16. ASSEMBLEIA GERAL - O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo ("Assembleia Geral"). A presença de todos os Cotistas supre a falta de convocação.

16.1. A convocação da Assembleia Geral, na qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação.

16.1.1. O Administrador disponibilizará em sua página na rede mundial de computadores, desde a data de convocação até a data da realização da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários à análise prévia das matérias submetidas à apreciação da Assembleia Geral e ao exercício do direito de voto.

16.1.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o Administrador convoque Assembleia Geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação.

8



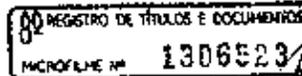
16.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (b) alteração do Regulamento;
- (c) destituição do Administrador, bem como escolha do substituto do Administrador;
- (d) destituição do Gestor, com justa causa;
- (e) destituição do Gestor, sem justa causa;
- (f) a contratação de novo Administrador ou Gestor, conforme o caso;
- (g) emissão de novas Cotas;
- (h) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (i) dissolução e liquidação do Fundo;
- (j) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (l) aumento das despesas e encargos do Fundo;
- (m) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada do Administrador e/ou Gestor; e
- (n) realização de atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor e/ou qualquer outro prestador de serviços, conforme descritos na Cláusula I.6 deste Regulamento e na regulamentação aplicável.

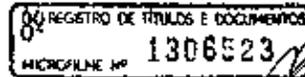
16.2.1 A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis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

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

16.3. A Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma prevista neste Regulamento, cabendo a cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 16.2.: (i) alíneas (b), (h), (m) e (n), que dependem da aprovação de Cotistas que representem metade das Cotas emitidas e em circulação e (ii) alínea (f), que deve observar o disposto na Cláusula II.2 deste Regulamento.



- 16.3.1.** Somente podem votar na Assembleia Geral os Colistas inscritos no registro de Colistas em até 7 (sete) Dias Úteis anteriores à data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano. **16.3.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Colistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Colistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto:
- (a) o Administrador ou o Gestor;
 - (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
 - (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
 - (d) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.
- 16.3.3.** Adicionalmente, não poderá votar nas Assembleias Gerais, o Colista que esteja em situação que configure Conflito de Interesse. Nas hipóteses previstas neste parágrafo, o quórum necessário para instalação e deliberação da Assembleia Geral deverá ser apurado desconsiderando-se referido Colista. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.
- 16.3.4.** Os Colistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico ou outro meio que venha a ser geralmente aceito para este fim (desde que não haja oposição formal de órgãos reguladores e/ou autorreguladores), desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Colistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.
- 16.4.** A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Colistas, em que (i) os Colistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas observados os quóruns previstos neste Regulamento.
- 16.4.1.** Na consulta formal será observado o prazo mínimo de resposta para os Colistas de 10 (dez) dias.
- 16.5.** O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das deliberações da Assembleia Geral aos Colistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.
- 16.6.** A Assembleia Geral pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Colistas.
- 16.6.1.** Somente pode exercer as funções de representante dos Colistas, pessoa natural ou jurídica, que: (i) seja Colista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Colista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em ligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exerça cargo ou função na sociedade



empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou presta-lhe assessoria de qualquer natureza.

17. ATOS E FATOS RELEVANTES - Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados na Cláusula II.12 deste Regulamento.

17.1. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

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

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

(a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão, conforme Item 7.5 acima

(b) renúncia e não substituição do Gestor em até 360 (trezentos e sessenta) dias da respectiva ocorrência;

(c) renúncia e não substituição do Custodiante em até 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência;

(d) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e

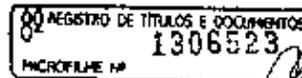
(e) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

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

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

18.3.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas emitidas pelo Fundo.

18.4. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Item 18.2. acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo



preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 18.3.1. acima.

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

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

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

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

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

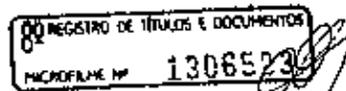
18.5.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não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

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

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

19. DIA ÚTIL - Para os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que o Custodiante é sediado ou em âmbito nacional ("Dia Útil"). Caso as datas em

0



que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

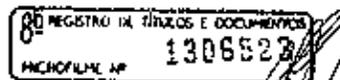
20. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA - Desde que o Colista manifeste expressamente interesse na sua utilização, considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Colista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

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

22. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS - Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Sugestões, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se necessário, o SAC Itaú poderá ser contatado pelo 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú no 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03152-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24 horas, no 0800 722 1722.

São Paulo-SP, 31 de janeiro de 2013

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



ANEXO I

Modelo de Suplemento

Suplemento referente à [·] Emissão e Oferta de Cotas do
VINC! RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

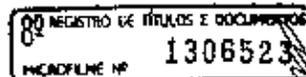
Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da [·] Emissão de Cotas do Fundo ("[·] Emissão") e Oferta de Cotas da [·] Emissão	
Montante Total da [·] Emissão	R\$ [·] ([·]), na data da primeira integralização de Cotas objeto da [·] Emissão ("Data de Emissão") [·, sem prejuízo da emissão de Cotas objeto de Lote Suplementar ou Quantidade Adicional].
Montante Mínimo da [·] Emissão	[·]
Quantidade de Cotas	[·] ([·]).
Séries	
Preço de Emissão	R\$ [·] ([·] reais), na Data de Emissão
Atualização do Preço de Emissão	[·] ("Preço de Emissão Atualizado")
Forma de colocação das Cotas	As Cotas da [·] Emissão serão objeto de Oferta, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03. A Oferta (I) será intermediada pelo Banco Itaú BBA S.A., Instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.238.092/0001-30 [e/ou por outra(s) instituição(ões) financeira(s) de primeira linha que venha(m) a ser contratada(s) pelo Administrador]; e (II) está sujeita a registro

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1306523

	perante a CVM.
Público Alvo	[.]
Subscrição das Cotas	As Cotas da [.] Emissão deverão ser totalmente subscritas no prazo máximo de [.] a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta.
Valor Mínimo de Investimento	O Valor Mínimo de Investimento no âmbito da Oferta de Cotas da [.] Emissão é de [.] ([.]) Cotas.
Taxa de Ingresso	[.]
Parâmetro de Rentabilidade	[.] Obs.: o presente Parâmetro de Rentabilidade não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.
Integralização das Cotas	As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão Atualizado.

8



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO VINCI RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), resolve:

I - Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, em regime de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/1993"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

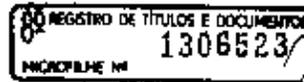
II - Determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado VINCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo");

III - Assumir as funções de administração do Fundo;

IV - Determinar que a gestão da carteira do Fundo será efetuada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., sociedade devidamente habilitada e autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 4º andar, parte, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001.75;

V - Determinar que a prestação dos serviços de custódia e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo e de liquidação financeira de suas operações será realizada pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira devidamente habilitada e autorizada pela CVM para essa atividade, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;

SP - 8897069v2



VI - Determinar que o responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

VII - Determinar que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a etc relativas, é o Sr. Luciano Coelho de Magalhães Netto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de Identidade RG nº 5.423.879-5 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 742.274.837-00, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza, nº 100; e

VIII - Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento").

São Paulo, 31 de janeiro de 2013

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fabio Sonoda
Gerente Fundos Estruturados nº
003403137

Odilon Ferraroni Teixeira
CPF: 174.199.184-78
RG: 16.766.449

STO

8ª Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Capital - CNPJ: 48.311.893/0001-10
Pra. Pe. Manoel de Nobrega 21 - 5º And - Centro - CEP. 01015-010 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 123,35 Protocolado e prenotado sob o n. 1.306.523 em
Estado R\$ 49,18 31/01/2013 e registrado, hoje, em microfilme
Icisp R\$ 36,60 sob o n. 1.306.523, em títulos e documentos.
R. Civ. R\$ 9,24 São Paulo, 31 de janeiro de 2013
T. Justiça R\$ 9,24

Total R\$ 277,61

Selas e taxas
Recobridos
g/verba

Cláudio José Duarte - Oficial
Cristiano Associação Duarte - Escrevente Substituto

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1306523

ANEXO I - REGULAMENTO

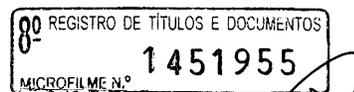
SP - 8897069v2

0

ANEXO II

Ata da AGC

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.554.274/0001-25

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 26 DE FEVEREIRO DE 2018

I. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 26 dias do mês de fevereiro do ano de 2018, às 09:30 horas, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Auditório, Itaim Bibi, CEP 01451-010.

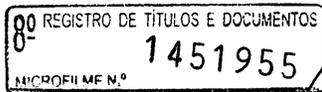
II. **CONVOCAÇÃO:** Convocação enviada pelo Administrador para os cotistas do Fundo (“Cotistas”), conforme edital de convocação datado de 09 de fevereiro de 2018, em conformidade com o artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e com o artigo 24.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

III. **PRESEÇA:** Presentes Cotistas titulares de cotas representando 14,22359% (quatorze vírgula dois dois três cinco nove por cento) do total das cotas emitidas pelo VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.554.274/0001-25 (“Fundo”), conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo, e os representantes legais da instituição administradora do Fundo, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administrador”) e da VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestor”). A Administradora esclareceu que o quórum de presença averiguado refere-se a cotistas com direito a voto, excluídos todos aqueles que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo.

IV. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Fernanda Zanchin, Presidente; Aline Pereira, Secretária.

V. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a:

- (i) aprovação da distribuição primária das cotas da 4ª emissão de cotas do Fundo (“4ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador”), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo: (a) o volume mínimo e máximo da Oferta, limitado ao montante inicialmente ofertado de até R\$ 370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), observado que, a quantidade de cotas da 4ª Emissão poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20%



(vinte por cento) das cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas e de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 15% (quinze por cento) das cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas; (b) a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta, em montante mínimo a ser definido nesta Assembleia (“Montante Mínimo”), conforme recomendação do Administrador e do Gestor; (c) o preço de emissão das cotas da 4ª Emissão ou o seu critério de determinação e o valor da taxa de distribuição primária, conforme sugerido pelo Gestor; e (d) o regime de colocação das cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta. Caso ocorra a distribuição parcial das cotas da 4ª Emissão, e desde que atingido o Montante Mínimo, será admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de cotas da 4ª Emissão não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. Caso o eventual Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta. As cotas da 4ª Emissão serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a serem descritos nos documentos da Oferta. As cotas da 4ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na forma prevista nos termos dos documentos da Oferta. A emissão das cotas da 4ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência dos atuais cotistas na subscrição das cotas da 4ª Emissão na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, conforme os termos e as características a serem definidos nesta Assembleia. Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta;

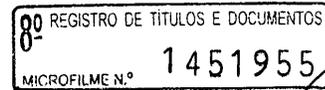
e

- (ii) autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI. DELIBERAÇÕES: Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, a integralidade dos cotistas presentes na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”), aprovaram e autorizaram, sem quaisquer restrições, a:

- (i) realização da 4ª Emissão e da Oferta, com as seguintes principais características:
 - a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar na Oferta (“Coordenadores Contratados”), bem como de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar





no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“Corretoras Consorciadas” e, em conjunto com o Coordenador Líder e com os Coordenadores Contratados, “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

- b) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
- c) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 101,00 (cento e um reais), conforme sugestão do Administrador e do Gestor, observado que esse valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”).
- d) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”). As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
- e) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 369.999.966,00 (trezentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e sessenta e seis reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Valor Total da Emissão”).
- f) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 3.633.366 (três milhões, seiscentas e trinta e três mil e trezentas e sessenta e seis) cotas da 4ª Emissão (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”) podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, em até 732.673 (setecentas e trinta e duas mil, seiscentas



e setenta e três) Novas Cotas (“Novas Cotas Adicionais”) e de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 15% (quinze por cento) das cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, em até 549.504 (quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quatro) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Suplementar”), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

- g) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que inscritas e integralizadas, no mínimo, 495.050 (quatrocentas e noventa e cinco mil e cinquenta) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- h) **Direito de Preferência:** A 4ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência dos atuais Cotistas na subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), com as seguintes características: (a) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta; (b) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do anúncio de início da Oferta; e (c) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta. Será permitida a cessão de referido Direito de Preferência.
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) sobre o montante integralizado pelo investidor da Oferta, equivalente ao valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas, que poderá incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos contratados para a atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de títulos e documentos competentes, e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Valor Total da Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com





a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O Fundo não cobrará taxa de performance e/ou taxa de saída dos Cotistas.

- j) **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Novas Cotas. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
- k) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(ii) prática, pelo Administrador e pelo Gestor, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

VII. ENCERRAMENTO DA ASSEMBLEIA, LAVRATURA E LEITURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, e achada conforme e por todos assinada.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2018.

Fernanda Zanchin
Presidente

Aline Pereira
Secretária

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

Administrador

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestor



8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Emol. R\$ 10.387,50 Protocolado e prenotado sob o n. **1.451.955** em
Estado R\$ 2.952,24 **27/02/2018** e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 2.020,64 sob o n. **1.451.955**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 546,71 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça R\$ 712,91 **1306523/31/01/2013**
M. Público R\$ 498,60 São Paulo, 27 de fevereiro de 2018
Iss R\$ 217,72

Total R\$ 17.336,32

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Diego Anhello Nonarnicola - Escrevente Autorizado

1451955

RECEPÇÃO DE AVERBAÇÕES (Títulos e Documentos)

A) - Conferir as Partes (contratantes e contratados) (CPF ou CNPJ)

- São os mesmos.
 Alteração de partes ou de denominação.

1º Conferente [assinatura] _____

2º Conferente Registrador _____

B) - Indicar a Numeração do Registro Principal

Nº 1306523 e data 31/01/2013 [assinatura]

1º Conferente [assinatura] _____ 2º Conferente registrador _____

C) - Base de Cálculo para Registro

- sem valor, Páginas e Vias
 Sem Valor, Mínimo na Tabela (prorrogação de prazo)

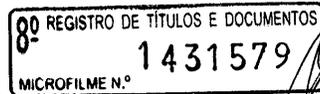
Valor a ser Cobrado R\$ 30.000,00 → (4º → EMISSÃO)

1º Conferente _____ 2º Conferente Registrador _____

ANEXO III

Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

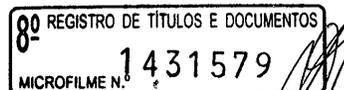


VINCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 17.554.274/0001-25

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 12 DE MAIO DE 2017

- I. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 12 dias do mês de maio do ano de 2017, às 15:00 horas, na sede da instituição administradora do **VINCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.554.274/0001-25 (“Fundo”), a saber, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administrador”), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi.
- II. **CONVOCAÇÃO:** Realizada pelo Administrador nos termos do Capítulo XXIV do regulamento do Fundo, conforme edital de convocação divulgado em 26 de abril de 2017.
- III. **PRESENÇA:** Presentes cotistas titulares de cotas representando 98,10% (**NOVENTA E OITO INTEIROS E DEZ CENTÉSIMOS PORCENTO**) do total das cotas emitidas pelo Fundo, conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo, e os representantes legais do Administrador e da **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestor”).
- IV. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Diego Nascimento, Presidente; Sérgio Dias, Secretário.
- V. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
- (i) aprovação da alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser denominado “**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**”;
- (ii) a reforma integral do regulamento do Fundo (“Regulamento”), nos termos da minuta de Regulamento alterada disponibilizada no endereço eletrônico a seguir informado, observado que a referida minuta de Regulamento poderá ainda receber ajustes decorrentes de eventuais exigências formuladas pela CVM, pelo administrador do mercado de bolsa em que as cotas de emissão do Fundo venham a ser admitidas a negociação ou por entidades autorreguladoras: <http://www.britrust.com.br/pt/administracao-de-fundos/fii/fii-vinci/informacoes-fii-vinci>;



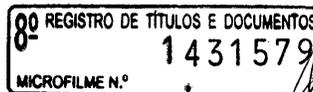


- (iii) aprovação para eventual desdobramento das cotas de emissão do Fundo, na proporção a ser determinada nesta Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por uma determinada quantidade de novas cotas. As cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes; e
- (iv) autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI. DELIBERAÇÕES: Nos termos do inciso II do parágrafo 2º do artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, a totalidade dos demais cotistas do Fundo presentes na assembleia manifestaram sua aquiescência para que as pessoas indicadas no inciso I do parágrafo 1º do mesmo artigo da Instrução CVM nº 472/08 votem na presente assembleia. Em conformidade com o disposto no art. 20 da Instrução CVM nº 472/08, a totalidade dos titulares de cotas presentes na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”), aprovou e autorizou, sem quaisquer restrições, a:

- (i) alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser denominado “**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**”;
- (ii) reforma integral do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a redação e constante do Anexo I à presente ata, sem prejuízo de eventuais alterações adicionais que venham a ser necessárias para o atendimento de eventuais exigências formuladas pela CVM, pelo administrador do mercado de bolsa em que as cotas de emissão do Fundo venham a ser admitidas a negociação ou por entidades autorreguladoras;
- (iii) aprovação do desdobramento das cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 (uma) cota para 14 (quatorze) novas cotas, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 14 (quatorze) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes; e
- (iv) prática, pelo Administrador e pelo Gestor, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.





VII. ENCERRAMENTO DA ASSEMBLEIA, LAVRATURA E LEITURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, e achada conforme e por todos assinada.

São Paulo, 12 de maio de 2017.

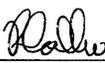

DIEGO NASCIMENTO
Presidente


SÉRGIO DIAS
Secretário


Daniela Bonifácio
Diretora

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

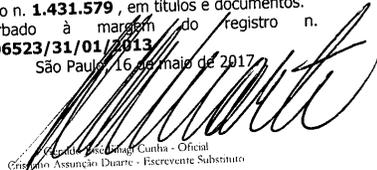

Leandro Bousquet Viana
Diretor


Rodrigo Amaral de Salles Coelho
Diretor

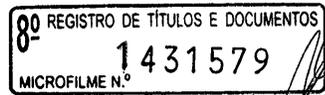
(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Vinci Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, realizada em 12 de maio de 2017)

	
Emol.	R\$ 247,99
Estado	R\$ 70,70
Ipesp	R\$ 48,18
R. Civil	R\$ 13,27
T. Justiça	R\$ 16,93
M. Público	R\$ 11,81
Iss	R\$ 5,19
Total	R\$ 414,07
Selos e taxas recolhidos p/verba	

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
R\$ 247,99 Protocolado e prenotado sob o n. 1.431.579 em
R\$ 70,70 16/05/2017 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 48,18 sob o n. 1.431.579, em títulos e documentos.
R\$ 13,27 Averbado à margem do registro n.
R\$ 16,93 1306523/31/01/2013
São Paulo, 16 de maio de 2017.


Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Graciano Assunção Duarte - Escrevente Substituto

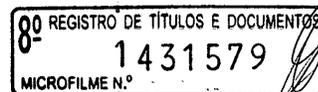




VINCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 17.554.274/0001-25

ANEXO I
REGULAMENTO ALTERADO E CONSOLIDADO DO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

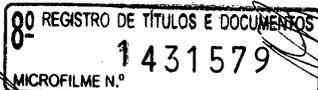




**REGULAMENTO DO
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

São Paulo, 12 de maio de 2017.





ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO.....	8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	11
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO.....	13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL.....	14
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	14
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	16
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES.....	18
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS.....	19
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	19
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES.....	20
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	20
CAPÍTULO XVI – RESGATES.....	23
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	23
CAPÍTULO XVIII – RISCOS.....	23
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS.....	24
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	25
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	27
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO.....	28
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO.....	28
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL.....	29
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	34
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO.....	35
CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL.....	37
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	37
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	37
CAPÍTULO XXX – FORO.....	38



CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

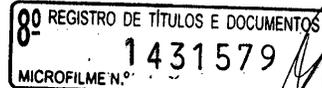
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2.1 deste Regulamento.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independentes, ou (v) BDO RCS Auditores Independentes S.S. Na data de 12 de maio de 2017, o



80- REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 MICROFILME N.º 1431579

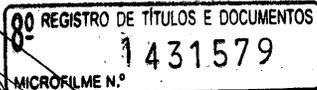
	Auditor Independente do Fundo é a BDO RCS Auditores Independentes S.S.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias & Futuros.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação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





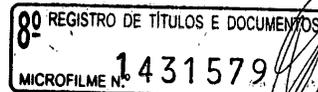
	ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
Dia Útil	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
Escriturador	Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. Na data de 12 de maio de 2017, a Itaú Corretora de Valores S.A. é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
Fundo	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Imóveis	Empreendimentos imobiliários consistentes de <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , dentre outros.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 539/13	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução CVM nº 571/15	Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei nº 11.196/05	Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.





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





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

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

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

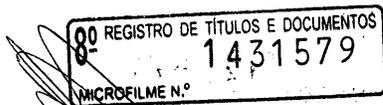
2.2. GESTOR

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

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

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





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

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

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

2.6. FORMADOR DE MERCADO

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

2.7. DISTRIBUIDOR

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

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

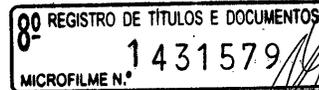
2.8.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços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

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento,

8





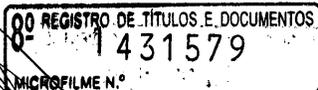
fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

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

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





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

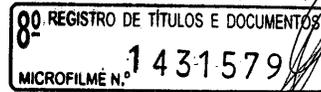
O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE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

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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





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

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

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

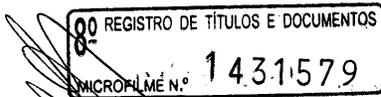
6.1.2. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

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

6.2.2. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os





requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

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

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

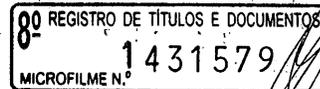
6.4. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente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

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

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

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





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

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

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

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

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

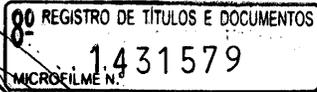
7.1. O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

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

13





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

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

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

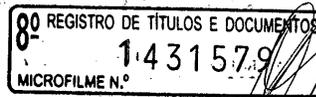
8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

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

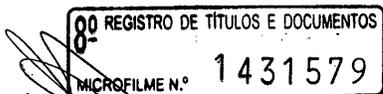
- a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;





- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros, Imóveis ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova Oferta;
 - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos





- imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

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

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

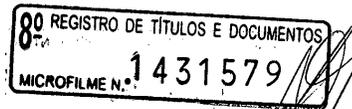
10.1.1. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais,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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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





CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

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

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

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

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





CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

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

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

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

13.5. Exceto na ocorrência do evento previsto no item 21.5.1 abaixo, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.





CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

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

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

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

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

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

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

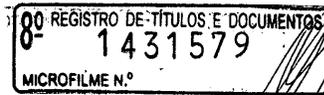
15.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

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

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

15.7. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do





Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

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

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

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

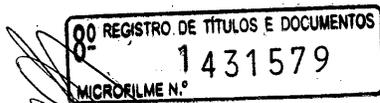
15.7.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

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





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

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

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

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

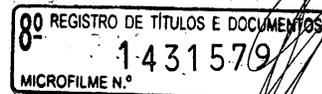
15.14.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo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

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

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

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

15.16. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.



CAPÍTULO XVI – RESGATES

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

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

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





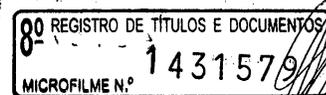
18.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

19.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.





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

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

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

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

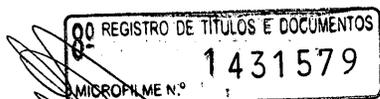
IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

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

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

25





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

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

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

III – fatos relevantes;

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

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

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

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

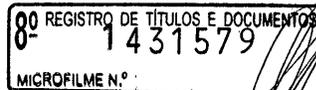
20.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos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

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

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

20.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de





dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

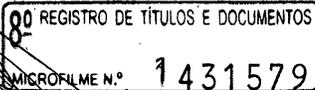
21.2.2. O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

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

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





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

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

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

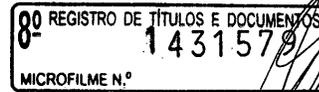
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

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





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

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

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

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

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

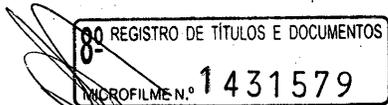
24.2.1. Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre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

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

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

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





- I – em sua página na rede mundial de computadores;
- II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

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

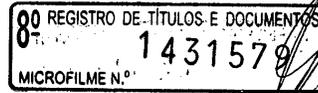
- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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





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

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

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

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

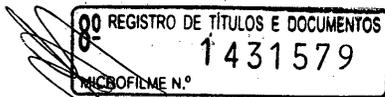
24.11.1. O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia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

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

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

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





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

- I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

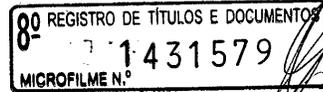
24.13.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I – ser Cotista;
- II – não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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





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

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

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

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

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

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

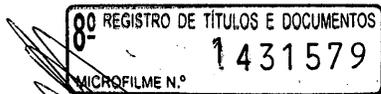
24.14.2. Nas hipóteses previstas no 24.14, o Administrador pode exigir:

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

24.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

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





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

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

24.14.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I – o Administrador ou Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

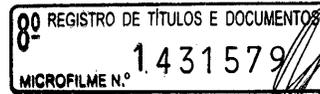
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

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

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

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e





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

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

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

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

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





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

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

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

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

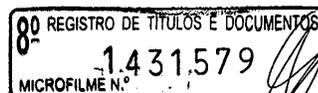
26.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota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

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

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

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





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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL

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

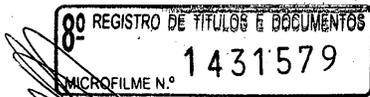
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

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

CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

37





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

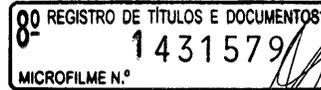
CAPÍTULO XXX – FORO

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

São Paulo - SP, 12 de maio de 2017.

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





VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ/MF 17.554.274/0001-25

LISTA DE PRESEÇA DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS realizada em 12 de maio de 2017

QUOTISTA	ASSINATURA
Alessandro Meneghel Fiaes Inacio	[Handwritten Signature]
Anjo FIM CP Investimento no Exterior	[Handwritten Signature]
Austral Resseguradora S.A.	[Handwritten Signature]
Austral Seguradora S.A.	[Handwritten Signature]
Antonio Bernardo Braga Mayer	[Handwritten Signature]
BLP FIM CP IE	[Handwritten Signature]
Beny Podlubny	[Handwritten Signature]
Carlos Eduardo Martins Silva	[Handwritten Signature]
Daniel Guerra Linhares	[Handwritten Signature]
Eduardo de Moraes Ribeiro	[Handwritten Signature]
Felipe Sousa Bittencourt	[Handwritten Signature]
Fernando Marcondes Monteiro Chibante	[Handwritten Signature]
Gabriel Felzenszwalb	[Handwritten Signature]
Guilherme Geraldo Moraes Teixeira	[Handwritten Signature]
Marcelo Dodsworth Penna	[Handwritten Signature]
Osana Socrates de Araujo Almeida	[Handwritten Signature]
Rafael Rodrigues Espírito Santo	[Handwritten Signature]
Rodrigo Amaral de Salles Coelho	[Handwritten Signature]
Tota FIM CP IE	[Handwritten Signature]
CTGB FIM CP IE	[Handwritten Signature]
FIM CP Angel IE	[Handwritten Signature]
FIM CP Bazap IE	[Handwritten Signature]
FIM CP Zamaradi IE	[Handwritten Signature]
Longevidade FIM CP IE	[Handwritten Signature]
Proprietário 2 FIM	[Handwritten Signature]
Proprietário 8 FIM	[Handwritten Signature]
FIM CP Proprietário 1 IE	[Handwritten Signature]
FIM CP Proprietário 2B IE	[Handwritten Signature]
FIM CP Proprietário 5	[Handwritten Signature]
FIM CP Proprietário 16 IE	[Handwritten Signature]
FIM CP Proprietário 17 IE	[Handwritten Signature]
FIM CP Vinci Auriga	[Handwritten Signature]
Apogeo 102 FICFIM CP IE	[Handwritten Signature]
Apogeo Tuba FICFIM CP IE	[Handwritten Signature]
Vinci Portifólio 2 FIM CP IE	[Handwritten Signature]
Vinci Portifólio 6 FIM CP IE	[Handwritten Signature]
Vinci Portifólio 12 FIM CP IE	[Handwritten Signature]
FIM CP Courchevel	[Handwritten Signature]
FIM Eva CP IE	[Handwritten Signature]
FIM CP IE JIA	[Handwritten Signature]
FIM CP IE Patience	[Handwritten Signature]
Vinci Partners Investimentos Ltda.	[Handwritten Signature]



RECEPCAO DE AVERBAÇÃO

1431579

A) - CONFERIR AS PARTES -

() SÃO OS MESMOS

ALTERAÇÃO DE PARTES OU DE DENOMINAÇÃO

1º CONFERENTE _____

2º CONFERENTE _____

B) INDICAR O NUMERO DO REGISTRO PRINCIPAL

Nº 1306523 E DATA 31/01/13

1º CONFERENTE _____

2º CONFERENTE _____

C) BASE DE CALCULO PARA REGISTRO

SEM VALOR, PAGINAS E VIAS

() SEM VALOR, MINIMO NA TABELA (prorrogação de prazo)

() VALOR A SER COBRADO _____

1º CONFERENTE _____

2º CONFERENTE _____

ANEXO IV

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“**Administrador**”) do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”)**, o qual realizará a sua 4ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“**Oferta**”), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), expor e declarar o quanto segue:

O Administrador declara que:

- (i) o “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“**Prospecto Definitivo**”) conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, na data de sua divulgação, serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Definitivo foi, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03;
- (iv) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2018.

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



Nome: _____
Cargo: Daniela Bonifácio
Diretora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª emissão do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("**Administrador**"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), expor e declarar o quanto segue:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) para a realização da Oferta, foi efetuada auditoria jurídica no Fundo, em fevereiro de 2018 ("**Auditoria**");
- (iii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iv) além dos documentos a que se refere o item (iii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, o Administrador e ao Gestor;
- (v) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (vi) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("**Prospecto Definitivo**"), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vii) o Prospecto Definitivo contém, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (viii) as informações prestadas no Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, na data de sua divulgação, serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ix) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que integrem o Prospecto Definitivo sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;



Jurídico



- (x) o Prospecto Definitivo foi, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03;
- (xi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Definitivo sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (xii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2018.



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

Nome: **FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA**
Cargo: **Diretor**

Nome: _____
Cargo: **JULIO CAPUA**
Diretor



ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

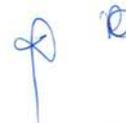
O presente Estudo de Viabilidade da 4ª Emissão de Cotas (“Estudo”) do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci” ou “Gestor”).

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções de resultado do portfólio atual de ativos do Fundo, além do investimento de parte dos recursos provenientes da 4ª Emissão na aquisição de participação em outros Imóveis. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Vinci não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se 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 documento.

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



OBJETIVO

Esse Estudo, elaborado pelo Gestor do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada dos investimentos relacionados aos ativos já adquiridos pelo Fundo, cuja renda é gerada em sua maioria por contratos de locação vigentes nos empreendimentos nos quais o Fundo possui participação. Na data deste Estudo, o Fundo tinha participação em sete Imóveis conforme descritos na seção “Descrição dos Imóveis do Fundo” do Prospecto. Adicionalmente, faremos uma análise estimada para os investimentos que esperamos realizar após a captação dos recursos da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, que se dará preponderantemente na aquisição de Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de empreendimentos imobiliários consistentes de shopping centers e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos mesmos.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de retorno (TIR) e pela rentabilidade (*yield*) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao valor base desta emissão. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

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

A análise foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- (i) Utilização das projeções dos fluxos de caixa dos atuais Imóveis do Fundo;
- (ii) Novos Ativos Imobiliários serão adquiridos com base na estratégia de investimento do Fundo, abaixo definida; e
- (iii) Os recursos não investidos em Ativos Imobiliários serão investidos em Ativos Financeiros.



ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO

O Estudo, que foi estruturado com base nos resultados gerados pela exploração comercial dos imóveis, considerou um período de 10 (dez) anos, tendo como referência a liquidação da oferta em abril de 2018.

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

PROCESSO DE ORIGINAÇÃO, ANÁLISE DE IMÓVEIS E EXECUÇÃO DE TRANSAÇÕES DO FUNDO

O Gestor adota um criterioso processo de originação, seleção e análise dos investimentos e Imóveis do Fundo que permite identificar interessantes oportunidades de aquisição de Imóveis para o Fundo.

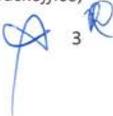
Originação. O Gestor tem uma boa capacidade de originação de oportunidades no mercado de shoppings devido à sólida reputação e credibilidade da Vinci Partners decorrente de um longo histórico de parcerias com empresas, instituições financeiras e empresários, adicionado a um extenso relacionamento dos membros do time de gestão que exercem investimentos imobiliários no Brasil há mais de 20 anos e, em especial no segmento de shopping centers.

Análise de Oportunidades. Como informado anteriormente, o Gestor adota um rigoroso critério de seleção e análise de oportunidades. Os principais aspectos levados em consideração no processo de análise de Imóveis pelo Gestor são:

- (i) NOI Caixa histórico e potencial do Imóvel levando em consideração as principais variáveis que influenciam o resultado do shopping;
- (ii) Posicionamento e adequação do *mix* de lojas do Imóvel ao perfil do público consumidor;
- (iii) Análise da região na qual o imóvel está situado, identificando a competição existente e potencial, e seus impactos sobre o resultado do Imóvel;
- (iv) Estado de conservação e necessidade da realização de investimentos no Imóvel;
- (v) Potencial de expansão do Imóvel seja do ponto de vista legal, técnico e mercadológico;
- (vi) Estrutura de governança do Imóvel incluindo os sócios e Administrador do Shopping.
- (vii) Identificação do melhor Administrador do Shopping para substituir o atual no caso de a transação envolver a troca de administrador.

A cada oportunidade, o Gestor realiza um estudo de viabilidade econômica e financeira projetando de forma conservadora o fluxo de caixa do Imóvel partindo do NOI Caixa e contemplando todos os investimentos necessários, sejam de manutenção, revitalização e/ou *allowance*.

Execução. Além dos critérios acima estabelecidos, os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante a realização de uma diligência jurídica criteriosa. A negociação e execução das transações é realizada pelo Gestor que tem uma equipe multidisciplinar com expertises complementares e é suportada pelas demais áreas da Vinci Partners, como jurídico, *backoffice*,

 3

contabilidade, fiscal, *research* e departamento macroeconômico. O processo de diligência conta ainda com a contratação de assessores externos especialistas e altamente capacitados, que são contratados pelo Fundo a cada caso. Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Registro de Imóveis competente após concluída cada aquisição.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O Fundo se propõe a ter um portfólio diversificado de shopping centers no que diz respeito a localização, Área Bruta Locável (ABL), percentual de participação nos empreendimentos, perfil de consumidor e administrador dos shoppings.

O Fundo não pretende realizar o desenvolvimento de shoppings *greenfield*, uma vez que focará na estratégia de crescimento do portfólio de imóveis através de aquisição. O Gestor entende que, tendo em vista que o ciclo de desenvolvimento de um projeto *greenfield* é longo (em média, um projeto de shopping leva cerca de 5 (cinco) anos entre a aquisição do terreno e sua inauguração), os riscos desses projetos não compensam seus retornos, enquanto na aquisição o ciclo de investimento é extremamente curto (visto que uma aquisição leva em torno de 2 (dois) a 3 (três) meses para ser concluída). Dessa forma, na estratégia de aquisição, a probabilidade de se acertar a escolha do melhor momento para fazer investimentos ou desinvestimentos é maior. O Gestor entende ainda que aquisição foi a estratégia de crescimento mais bem-sucedida na história do setor de *properties*, em especial, no segmento de shopping centers, no qual a equipe de gestão atuou ativamente nos últimos 10 (dez) anos. Não obstante o Fundo não realizar o desenvolvimento de shoppings, o Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Gestor adota uma estratégia de aquisição bastante flexível, podendo adquirir shoppings em todas as regiões do país, participações que variam desde 100% (cem por cento) de cada imóvel até participações minoritárias, participações que podem dar o direito ou não ao Fundo o direito de selecionar o Administrador de Shopping. Justamente por ter essa estratégia de aquisição flexível e pelo fato de o Gestor não exercer atividades de administração de shopping centers, o Gestor entende que o Fundo tem uma vantagem competitiva para executar sua estratégia de aquisição e realizar transações com melhores retornos.

METODOLOGIA

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



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

PORTFÓLIO ATUAL DO FUNDO

	Ilha Plaza	Shopping Paralela	Pátio Belém	Shopping Granja Manna	West Shopping	Center Shopping Rio	Shopping Crystal
Inauguração	1992	2009	1993	2010	1997	2001	1996
Localização	Rio de Janeiro (RJ)	Salvador (BA)	Belém (PA)	Cotia (SP)	Rio de Janeiro (RJ)	Rio de Janeiro (RJ)	Curitiba (PR)
ABL Total (mil m ²)	216	40,3	21,7	30,4	41,3	15,1	14,2
Participação do Fundo	49,0%	11,0%	13,6%	12,5%	7,5%	7,5%	17,5%
ABL Própria (mil m ²)	10,58	4,43	2,95	3,80	3,10	1,13	2,49
Administradora	BRMalls	Saphyr	AD Shopping	Saphyr	AD Shopping	AD Shopping	Argo

Fonte: Fundo

HISTÓRICO OPERACIONAL DOS IMÓVEIS

NOI Competência e NOI Caixa

O NOI Competência é contabilizado no mês do faturamento das receitas e despesas dos shoppings enquanto no NOI Caixa o mês de referência é o mês do efetivo recebimento das receitas e desembolso financeiro das despesas. Além deste efeito temporal, os principais conceitos que diferenciam o NOI Competência do NOI Caixa são a forma de contabilizar os descontos, inadimplência de aluguel e aportes condominiais causados por inadimplência de condomínio. Enquanto no NOI Competência se aplicam regras contábeis que podem não representar o efeito financeiro ocorrido no shopping, no NOI Caixa todos esses itens são apurados concomitante com o não recebimento das receitas, no caso de descontos e inadimplência, e no momento da realização da transferência financeira no caso de aportes no condomínio. No caso de fundos de investimento imobiliário, o resultado operacional que é utilizado para calcular o resultado a ser distribuído aos cotistas a título de rendimento é o NOI Caixa, portanto, já refletindo todos esses efeitos.

Até 2014, a diferença entre o NOI Competência e o NOI Caixa era pouco representativa para o resultado dos shoppings, no entanto com a recente crise financeira que atingiu o Brasil em 2015 e 2016, esses itens foram justamente os que causaram impacto em geral nos resultados dos shoppings.



O NOI apurado no regime de competência (“NOI Competência”) e NOI Caixa na proporção dos imóveis do Fundo desde 2014 são apresentados na tabela a seguir. É importante ressaltar que as aquisições do Ilha Plaza e do Pátio Belém ocorreram em março de 2014, o West Shopping, Shopping Crystal, Shopping Paralela e Shopping Center Rio foram adquiridos em setembro de 2015 mas para este estudo são considerados desde 2014. O Shopping Granja Vianna foi adquirido em dezembro de 2017 e para este caso, destacamos em uma coluna o NOI dos últimos 12 meses (de outubro de 2016 a setembro de 2017) considerando o NOI do Shopping Granja Vianna. Portanto, as tabelas não apresentam o resultado auferido pelo Fundo, mas sim o NOI consolidado dos shoppings na proporção do resultado do Fundo.

R\$ milhões	2014	2015	2016	Últimos 12 meses *
NOI Competencia/m ² (% Fundo)	1.040,7	1.071,2	1.032,9	971,3
<i>Δ ano anterior</i>		2,9%	-3,6%	4,7%
NOI Caixa / m ² (%Fundo)	988,6	903,1	905,9	884,3
<i>Δ ano anterior</i>		-8,7%	0,3%	9,8%
Diferença NOI caixa x NOI competencia	-5,0%	-15,7%	-12,3%	-9,0%

* De outubro de 2016 e setembro de 2017. Inclui participação do Shopping Granja Vianna (NOI pró forma)

Fonte: Fundo

A tabela a seguir apresenta o NOI Caixa de 2014 a 2016 e o NOI Caixa por metro quadrado dos últimos 12 meses (período de outubro de 2016 a setembro de 2017) aberto por Imóvel do portfólio do Fundo. Os números são apresentados para 100% do NOI Caixa dos shoppings sendo realizada a proporção detida pelo Fundo na última linha da tabela.



NOI Caixa

R\$ milhões	2014	2015	2016	Últimos 12 meses *
Ilha Plaza	23,0	21,0	21,7	21,3
Shopping Paralela	32,4	30,3	33,2	34,3
Pátio Belém	26,9	25,0	21,1	23,9
Granja Vianna	-	-	-	21,9
West Shopping	38,0	36,4	35,5	35,4
Center Shopping Rio	15,4	16,1	14,5	14,7
Shopping Crystal	10,7	7,5	8,3	7,2
Total (100% dos Shoppings)	146,5	136,3	134,3	158,8
Total (% do Fundo)	24,4	22,3	22,3	25,2

* De outubro de 2016 e setembro de 2017. Inclui participação do Shopping Granja Vianna (NOI pró forma)

NOI Caixa / m²

R\$	2014	2015	2016	Últimos 12 meses *
Ilha Plaza	1.065,5	971,2	1.002,6	983,2
Shopping Paralela	805,4	752,7	825,7	853,1
Pátio Belém	1.247,8	1.160,4	976,1	1.108,3
Granja Vianna	-	-	-	720,0
West Shopping	918,8	879,9	856,5	855,8
Center Shopping Rio	1.016,9	1.059,4	959,4	970,6
Shopping Crystal	754,7	532,5	589,6	504,2
Total (% do Fundo)	988,6	903,1	905,9	884,3

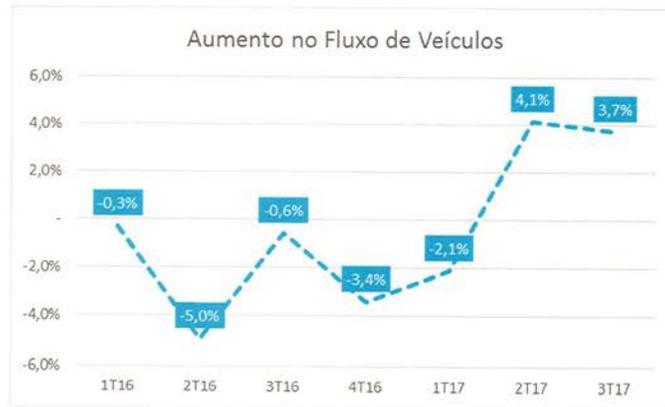
* De outubro de 2016 e setembro de 2017. Inclui participação do Shopping Granja Vianna (NOI pró forma)

Fonte: Fundo

Na visão do Gestor, os shoppings estão entrando em uma fase de recuperação depois de 2 anos de recessão econômica. Analisando, os principais indicadores operacionais do portfólio podemos notar uma recuperação em andamento:

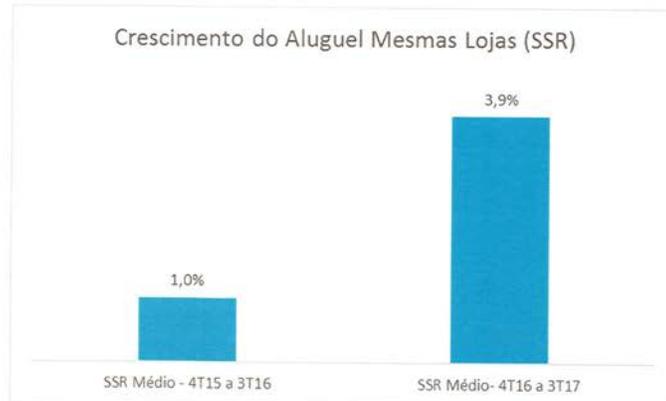
- O fluxo de veículos que apresentou redução por 5 trimestres consecutivos, teve crescimento de 4,1% e 3,7% nos últimos dois trimestres (segundo e terceiro trimestre de 2017 respectivamente).





Fonte: Fundo

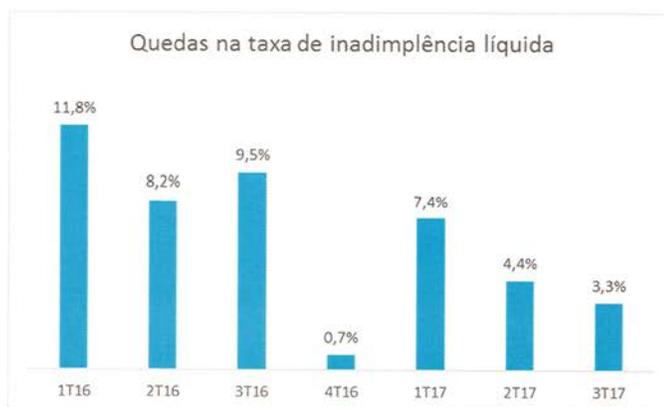
- O indicador de Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) teve crescimento médio de 3,9% nos últimos 12 meses (período de outubro de 2016 a setembro de 2017). No mesmo período anterior, o crescimento havia sido de 1,0%



Fonte: Fundo

[Handwritten signature]

- A taxa de inadimplência líquida do portfólio havia atingido patamares elevados durante a crise e nos últimos trimestres vem apresentando uma redução. Vale ressaltar que no último trimestre do ano a inadimplência líquida tende a ser positivamente impactada pela sazonalidade uma vez que o aumento das vendas em função do Natal e do Black Friday diminui a inadimplência dos lojistas e aumenta a recuperação de inadimplências passadas.



Fonte: Fundo

PREMISSAS

O presente Estudo leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos 10 (dez) anos, contados a partir de maio de 2018.

Os recursos líquidos da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, cujo valor base para fins deste Estudo foi assumido como R\$ 369.999.966,00 será adicionado ao patrimônio líquido do Fundo, que em 31 de janeiro de 2018 era de R\$ 314.440.702,94, e é estimado para utilização em (i) investimento em Ativos Imobiliários (ii) potencial pré-pagamento parcial das parcelas a vencer na aquisição do portfólio atual de Imóveis do Fundo, conforme utilização dos recursos indicada na tabela abaixo:

Utilização estimada dos Recursos Captados em Oferta

Aquisição de Shopping Centers R\$ 330 milhões

Pré-Pagamento de Parcelas a Prazo R\$ 40 milhões

Fonte: Fundo

R 9

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

Premissas Macroeconômicas

- (i) Quando aplicável, indexadores de inflação (IPCA/IBGE) foram considerados iguais a 2,95% para 2017, 3,81% para 2018 e 4,25% a partir de 2020, conforme Relatório Focus publicado no dia 16 de fevereiro de 2018, e
- (ii) Quando aplicável, foi considerado crescimento do PIB de 1,0% para 2017, 2,8% para 2018, 3,0% para 2019 e 2,5% a partir de 2020, conforme Relatório Focus publicado no dia 16 de fevereiro de 2018.

Receitas

Portfólio atual de Shopping Centers

As receitas atuais do Fundo são provenientes principalmente do NOI Caixa recebido dos empreendimentos nos quais o Fundo possui participação. Para projetar esta receita, foi utilizada como base a performance de NOI dos shoppings no ano de 2017 e, para os anos seguintes, foram assumidos crescimentos reais iguais ao crescimento esperado do PIB brasileiro.

Shopping Centers a serem incorporados ao Fundo

Para projetar a receita proveniente de novos imóveis a serem incorporados ao Fundo, foram assumidas 03 novas aquisições somando um total de R\$ 330 milhões com pagamentos à vista, conforme cronograma simulado abaixo:

Transações Futuras		
1ª Aquisição	Junho, 2018,	R\$ 100 milhões
2ª Aquisição	Setembro, 2018	R\$ 100 milhões
3ª Aquisição	Dezembro, 2018	R\$ 130 milhões

Baseado nas últimas transações públicas realizadas no setor, bem como o histórico de transações realizadas pelo Gestor e oportunidades analisadas recentemente pelo mesmo, foi assumido para as aquisições um *cap rate* (resultado operacional do primeiro ano sobre o capital investido, rentabilidade de primeiro ano) de 9,50% em relação aos primeiros 12 meses, com crescimento real igual ao PIB brasileiro



ao longo do fluxo. Foram considerados 3,0% do valor dos imóveis adquiridos como custos de aquisição que podem incluir impostos como ITBI, custos de diligência e registro.

Volume financeiro não investido em Shopping Centers

O volume financeiro não investido em Shopping Centers, seja temporariamente durante o período entre a captação de recursos e efetivo investimento ou permanentemente como a reserva de caixa do Fundo, será aplicado em investimentos em renda fixa conforme Política de Investimentos do Fundo. A rentabilidade considerada para o volume financeiro não investido em Shopping Centers é de 6,0% a.a. O Estudo assumiu também um caixa inicial no Fundo correspondente a R\$ 56,0 milhões, que representa o caixa do Fundo em 31 de janeiro de 2018.

Despesas

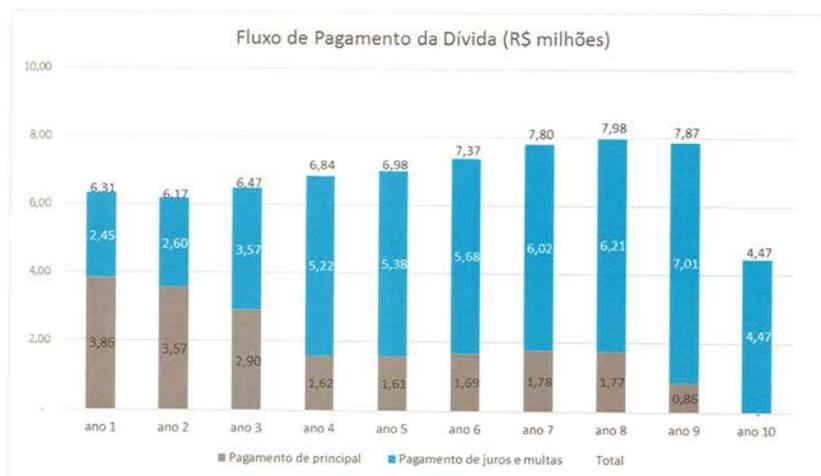
Capex

Estima-se um custo equivalente a 3,5% do NOI Caixa oriundo dos shoppings, tanto do atual portfólio como dos novos shoppings a serem adquiridos, à título de custos com manutenção e benfeitorias dos ativos.

Despesas Financeiras

As aquisições dos shoppings Ilha Plaza, Pátio Belém, West Shopping, Center Shopping Rio, Shopping Crystal e Paralela foram estruturadas através de contratos de compra e venda a prazo, que foram securitizados através de CRI, sendo a primeira no montante de R\$ 132 milhões a taxa de TR + 9,4% ao ano e prazo de 13 anos, e a segunda no montante de R\$ 72,6 milhões a taxa de TR + 9,85% ao ano e prazo de 14 anos. Com os recursos captados na 3ª Emissão de cotas, foram realizados dois pré-pagamentos: o primeiro ainda em 31 de outubro de 2017 no valor total de R\$ 133,3 milhões e outro em dezembro de 2017 no valor de R\$ 2,5 milhões. A valores atualizados até 31 de janeiro de 2018, os saldos dos CRI eram de R\$ 18.334.912,58 e R\$ 68.505.762,17, respectivamente. Conforme já indicado ao longo do Estudo, parte dos recursos da nova emissão poderá ser utilizado para o pré-pagamento do saldo em aberto. Com o valor base da oferta de cerca de R\$ 370 milhões, foi assumido o pré-pagamento de R\$ 40 milhões na data da liquidação da oferta, de forma que o *Loan to Value* (LTV) fique em torno de 6,8%.





Taxa de Administração

De acordo com o disposto no Regulamento do Fundo, será devida à Administradora a remuneração equivalente a 1,35% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo desde o momento em que as cotas do Fundo passaram a ter o valor de mercado atribuído pela sua negociação na B3. Para a projeção desta despesa, foi utilizado o valor de mercado do Fundo baseado no valor da Cota da 4ª Emissão.

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

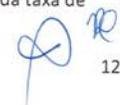
- (i) Gestor;
- (ii) Escriturador;
- (iii) Custodiante.

Despesas Adicionais

Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma retenção no valor de 2,0% do NOI Caixa provenientes do portfólio atual de shoppings e dos shoppings a serem incorporados ao Fundo. Dentre as despesas, estão incluídas taxas de fiscalização da CVM, taxa da B3, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações, laudos de avaliação periódicos dentre outras.

Cap Rate de Saída

Para avaliar o rendimento dos investimentos no prazo de 10 (dez) anos, foi atribuída uma taxa para a venda dos Ativos Imobiliários ao final do 10º ano. Considerando a expectativa de redução da taxa de



juros, bem como a evolução históricas das transações no mercado de ativos imobiliários, foi adotado um *cap rate* de saída de 8,0% aplicado sobre o NOI acumulado dos 12 meses imediatamente anteriores a data de saída para cálculo do valor residual. Deste valor foi descontado o saldo devedor do CRI projetado para a data, e os valores de ITBI a serem pagos em referência a aquisição do Ilha Plaza, West Shopping, Center Shopping Rio e Shopping Paralela que devem ser pagos no vencimento ou na quitação total dos CRIs. A este total foi acrescido o saldo de caixa projetado para a data de saída.

FLUXO DE CAIXA ANUAL

A seguir apresentamos o fluxo de caixa anual do cenário analisado. As informações são demonstradas com base na cota do valor da 4ª Emissão de R\$ 101,00.

Valores em R\$ milhões

Total de Cotas após a 4a. Emissão 6.878.400
Valor da Cota na 4a. Emissão R\$ 101,00

	ano 0	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	ano 6	ano 7	ano 8	ano 9	ano 10
NOI Shopping	-	48,0	63,2	67,6	72,2	77,1	82,3	87,9	93,9	100,3	107,1
Receitas Financeiras	-	11,2	2,0	1,7	1,6	1,5	1,3	1,0	0,7	0,5	0,3
Despesas Financeiras	-	(4,1)	(2,6)	(3,6)	(5,2)	(5,4)	(5,7)	(6,0)	(6,2)	(7,0)	(4,5)
Despesas do Fundo ¹	-	(9,5)	(9,5)	(9,5)	(9,5)	(9,5)	(9,5)	(9,5)	(9,5)	(9,5)	(9,6)
Resultado Caixa	-	45,6	53,1	56,3	59,1	63,7	68,4	73,4	78,9	84,2	93,3
Aquisição de Ativos	-	(330,0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos de Aquisição	-	(9,9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canex	-	(1,6)	(2,0)	(2,2)	(2,3)	(2,5)	(2,7)	(2,8)	(3,0)	(3,2)	(3,5)
Amortização dos CRIs	-	(43,9)	(3,6)	(2,9)	(1,6)	(1,6)	(1,7)	(1,8)	(1,8)	(0,9)	-
PL Atual + Recursos da Oferta	(694,7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	50,3	51,6	53,7	56,3	63,7	68,4	73,4	78,9	84,2	93,3
Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.332,3
Fluxo do Cotista	(694,7)	50,3	51,6	53,7	56,3	63,7	68,4	73,4	78,9	84,2	1.425,6
TIR Nominal		13,8%									
TIR Real		9,3%									
Detalhamento dos Rendimentos Distribuídos											
Resultado não distribuído - início do período	-	14,8	10,0	11,5	14,0	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7
Resultado Caixa	-	45,6	53,1	56,3	59,1	63,7	68,4	73,4	78,9	84,2	93,3
Rendimentos Distribuídos	-	50,3	51,6	53,7	56,3	63,7	68,4	73,4	78,9	84,2	93,3
Resultado não distribuído - final do período	-	10,0	11,5	14,0	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	24,6
Rendimento Distribuído (R\$/cota/mês)	-	0,61	0,63	0,65	0,68	0,77	0,83	0,89	0,96	1,02	1,13
Rentabilidade Estimada (valor da cota = R\$ 101,00)	-	7,25%	7,43%	7,73%	8,11%	9,17%	9,84%	10,56%	11,35%	12,12%	13,43%

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



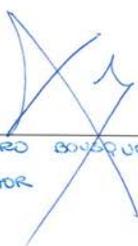
ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (*yield*) média em torno de 7,75% ao ano em termos reais. Para o investidor que adquirir cotas da 4ª Emissão ao preço base de emissão, a TIR anual prevista é de aproximadamente 14%, líquida das despesas aqui descritas. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2018.

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestor


Nome: LEANDRO BOUQUET VIANA
Cargo: DIRETOR


Nome: RODRIGO AMARAL DE SALLES COELHO
Cargo: DIRETOR

ANEXO VII

Atuais Cotistas que estão sujeitos ao Lock-Up

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Cliente	Lock-up ⁽¹⁾
ANJO FIM CRED PRIV IE	18 meses
Portifólio 2 FIM CP IE	18 meses
FIM CRED PRIV PROPRIETARIO 1	18 meses
ALESSANDRO MENEGHEL FIÃES INACIO	180 + 180 dias
ANTONIO BERNARDO BRAGA DE ALBUQUERQUE MAYER	180 + 180 dias
AUSTRAL PARTICIPACOES EM RESSEGURADORAS S/A	180 + 180 dias
AUSTRAL PARTICIPACOES EM SEGURADORAS S.A	180 + 180 dias
CARLOS EDUARDO MARTINS E SILVA	180 + 180 dias
EDUARDO DE MORAES RIBEIRO	180 + 180 dias
FELIPE SOUSA BITTENCOURT	180 + 180 dias
FI MULT CRED PRIV PROPRIETARIO 5 IE	180 + 180 dias
FIM CRED PRIV BAZAP INV NO EXT	180 + 180 dias
FIM CRED PRIV PROPRIETARIO 16	180 + 180 dias
FIM CRED PRIV PROPRIETARIO 17	180 + 180 dias
FIM CRED PRIV PROPRIETARIO 2	180 + 180 dias
FIM CRED PRIV PROPRIETARIO 2B - IE	180 + 180 dias
FIM CRED PRIV PROPRIETARIO 8	180 + 180 dias
FIM CRED PRIV ZAMARADI	180 + 180 dias
GABRIEL FELZENSZWALB	180 + 180 dias
GUILHERME GERALDO DE MORAES TEIXEIRA	180 + 180 dias
MARCELO DODSWORTH PENNA	180 + 180 dias
Portifólio 12 FIM CP IE	180 + 180 dias
Portifólio 6 FIM CP IE	180 + 180 dias
RODRIGO AMARAL DE SALLES COELHO	180 + 180 dias
VINCI AURIGA CRED PRIV FIC DE FIM IE	180 + 180 dias
VINCI PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA	180 + 180 dias
TOTAL	

⁽¹⁾ O prazo do lock up assumido pelos Cotistas acima iniciou-se no dia 24 de outubro de 2017, data de divulgação do anúncio de início de distribuição da 3ª Emissão. O lock up refere-se apenas às Cotas subscritas por tais Cotistas no âmbito da 3ª Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)