AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO PELA CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.501.181/0001-87

No montante de, inicialmente, até

R$220.000.000,00

(duzentos e vinte milhões de reais)

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/[•], em [•] de [•] de 2020
Código ISIN das Cotas: BRJFLLCTF002
Código de Negociação: JFLL11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa Residencial
Segmento ANBIMA: Residencial

Autorregulação ANBIMA

JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 36.501.181/0001-87 ("**Fundo**"), representado por seu administrador **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("**Administrador**"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) cotas ("**Cotas**"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("**Emissão**") a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço por Cota**"), perfazendo o montante de, inicialmente, até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("**Montante da Oferta**"), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). **Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item "Distribuição Parcial" abaixo e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Preliminar.**

O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, em até R$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), correspondente a até 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) Cotas nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por decisão do Administrador, da Gestora e do Consultor (conforme abaixo definido), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("**Lote Adicional**"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo).

Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 43 deste Prospecto Preliminar), cada Investidor (conforme definido neste Prospecto Preliminar) deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$1.000,00 (mil reais).

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 ("**Coordenador Líder**" ou "**Genial Investimentos**") com a participação da **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Botafogo, CEP 22250- 906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 ("**Plural**") e da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("**Órama**", em conjunto com Plural, "**Coordenadores Contratados**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, sendo certo que em observância ao Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014 a contratação do Coordenador Líder, que integra o mesmo grupo econômico da Gestora, não configura conflito de interesses, por ser a primeira oferta pública de emissão de Cotas do Fundo. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão das seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"): **(i) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TITULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(ii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iii) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; **(iv) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(v) EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(vi) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(vii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **(viii) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(ix) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(x) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xi) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xii) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xiii) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **(xiv) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; **(xv) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(xvi) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07; **(xvii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xviii) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; e **(xix) TULLET PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. Não haverá esforços de colocação das Cotas no exterior.

A Oferta é destinada a (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (conforme definido neste Prospecto Preliminar), inexistindo valores máximos ("**Investidores Não Institucionais**"); e (ii) investidores institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, carteira administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceite os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor ("**Investidores Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo. Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definido neste Prospecto Preliminar).

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido ("Procedimento de Alocação de Ordens"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do *"Instrumento Particular de Termo de Constituição do Frigg BP Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 27 de dezembro de 2019 sob o nº 1168032 ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"). A alteração do nome do Fundo e de disposições do Regulamento (conforme abaixo definido), a Emissão e a Oferta, bem como o Preço por Cota, foram aprovados nos termos do *"Instrumento Particular de Alteração do Frigg BP Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado pelo Administrador em 10 de setembro de 2020, registrado perante o 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 20 de outubro de 2020 sob o nº 1172632 ("**Instrumento de Emissão**").

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada pelo Administrador, em ato próprio, mediante *"Quarto Instrumento Particular de Alteração do JFL living Fundo de Investimento Imobiliário"* realizado em 16 de novembro de 2020 ("**Regulamento**").

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor ("**Aplicação Mínima Inicial por Investidor**"). Não haverá limite máximo de investimento por Investidor, respeitado o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo não tiver ou deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou se determinado Cotista pessoa física detiver, isoladamente, a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, ou a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, isto poderá resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

A carteira do Fundo é gerida pela **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015 ("**Gestora**"), observado o disposto no *"Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira"*, celebrado em 23 de outubro de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador, a Gestora e o Consultor (conforme definido abaixo), na qualidade de interventores-anuentes ("**Contrato de Gestão**"), e no Regulamento.

O Fundo contratou a **JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531- 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.051.723/0001-31, para a prestação dos serviços de consultoria especializado ao Fundo ("**Consultor**"), observado o disposto no *"Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária"*, celebrado em 23 de outubro de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Consultor, e a Gestora na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Consultoria**") e no Regulamento.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"); e (ii) para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 10 DE SETEMBRO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO *"CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS"* VIGENTE DESDE 20 DE JULHO DE 2020.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE

VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS. O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO AO MERCADO EM 26 DE OUTUBRO DE 2020.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 93 A 119.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DA GESTORA, DO CONSULTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

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

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

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE

ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

COORDENADOR LÍDER

genial investimentos

CONSULTOR

JFL REALTY

ADMINISTRADOR

PLURAL

GESTORA

BRPP PRODUTOS ESTRUTURADOS

COORDENADORES CONTRATADOS

PLURAL ÓRAMA

A data deste Prospecto Preliminar é 17 de novembro de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 5
2. SUMÁRIO DA OFERTA 21
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA 39
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 43
A Oferta 45
Aprovação da Oferta e da Emissão de Cotas 45
Quantidade de Cotas objeto da Oferta 45
Lote Adicional 45
Distribuição parcial 45
Regime de distribuição das Cotas 46
Preço por Cota 46
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 47
Características, vantagens e restrições das Cotas 47
Público Alvo da Oferta 47
Destinação dos Recursos 48
Período de Lock-Up 51
Descrição dos Ativos Alvo da Oferta 51
Rentabilidade Esperada 55
Plano de Distribuição 56
Pedido de Reserva 57
Período de Reserva 57
Pessoas Vinculadas 58
Procedimento de Alocação de Ordens 58
Oferta Não Institucional 58
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional 60
Oferta Institucional 61
Critério de Colocação da Oferta Institucional 62
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 62
Liquidação da Oferta 62
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas 63
Procuração de Conflito de Interesses 63
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 65
Registro para Distribuição e Negociação das Cotas 66
Negociação no mercado secundário 66
Contrato de Distribuição 67
Instituições Participantes da Oferta 68
Demonstrativo dos custos da Oferta 69
Cronograma indicativo da Oferta 70
Outras informações 71
5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 75
Base Legal 77
Forma de Constituição 77
Duração 77
Objetivo 77
Política de Investimento 77
Público Alvo do Fundo 78
Atribuições do Administrador 78
Atribuições do Consultor 79
Tributação 80
Taxa de Administração 80
Remuneração do Consultor 80
Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado 81
Política de Distribuição de Resultados 81

Características, Vantagens e Restrições das Cotas 82
Taxa de Ingresso e de Saída 82
Substituição do Administrador 82
Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão 83
Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Consultoria 83
Assembleia Geral de Cotistas 85
Dissolução e Liquidação do Fundo 85
Política de divulgação das informações relativas ao Fundo 86
Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário 86
Plataforma Multifamily vs. Aquisição Direta de Imóvel 88
Tese de Investimento do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário 89
Principais Fatores de Risco do Fundo 90
Risco de não aprovação de conflito de interesses 90
Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os coproprietários 91
Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo 91
Risco de vacância 91
Risco imobiliário 91
6. FATORES DE RISCO 93
Riscos de mercado 95
Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias: 96
Risco da pandemia do COVID – 19 96
Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico 96
Risco de Instabilidade Política, Institucionais e Flutuações de Preço 97
Risco de Liquidez Reduzida das Cotas 98
Demais riscos macroeconômicos 98
Risco de crédito 98
Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários 99
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros 99
Risco de Mercado dos Ativos Financeiros 99
Riscos relacionados à liquidez 100
Risco da Marcação a Mercado 100
Riscos Tributários 100
Riscos Regulatórios 101
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93 101
Riscos de alterações nas práticas contábeis 101
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 101
Risco jurídico 102
Risco de decisões judiciais e/ ou administrativas desfavoráveis 102
Risco de desempenho futuro 102
Risco decorrente de alterações do Regulamento 102
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste 102
Riscos de prazo 103
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista 103
Risco de concentração da carteira do Fundo 103
Risco de desenquadramento passivo involuntário 103
Risco de indisponibilidade de caixa 103
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta 104
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários 104
Risco operacional 104
Risco de conflito de interesse 104
Risco de não aprovação de conflito de interesses 105
Risco de Liquidação Antecipada do Fundo 105
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 106
Risco de governança 106
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil 106
Risco relativo às novas emissões 106

Risco de restrição na negociação 107
Risco de Substituição da Gestora 107
Risco de Substituição do Consultor 107
Risco de Substituição da Administradora Imobiliária 107
Risco de Imagem e Reputacional do Consultor e da Administradora Imobiliária 107
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários 108
Risco relativo à não substituição do Administrador ou da Gestora 108
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento 108
Riscos relativos ao setor imobiliário 108
Risco imobiliário 108
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos 109
Risco de desastres naturais e sinistro 109
Risco de vacância 109
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 109
Riscos ambientais 109
Riscos relacionados à regularidade de área construída 110
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") 110
Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis na forma de condomínio edilício 110
Risco de exposição associados à locação 111
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação 111
Riscos relativos à aquisição dos Imóveis 111
Riscos relativos ao pré-pagamento 111
Riscos de despesas extraordinárias 111
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários 112
Não existência de garantia de eliminação de riscos 112
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido 112
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital 113
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 113
Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados 113
Risco da não aquisição dos Ativos Imobiliários 113
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliários existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo 113
Risco de desapropriação 114
Risco de Alterações na Lei do Inquilinato 114
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários 114
Riscos relacionados à copropriedade 114
Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os coproprietários 114
Risco de exercício do direito de preferência dos locatários na aquisição dos Imóveis 115
Riscos relativos à Oferta 115
Risco de não concretização da Oferta 115
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 115
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 115
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta 115
Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário 116
Risco de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais 116
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 117

Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do VHouse Faria Lima e do VO699 117
Risco de conflito de interesses em decorrência do relacionamento existente entre o Coordenador Líder, o Administrador e a Gestora 117
Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo 117
Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo 118
Riscos relacionados a possível venda das unidades após período de 2 (dois) anos 118
Demais riscos 118
Informações contidas neste Prospecto Preliminar 119

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA E DO CONSULTOR 121

Administrador 123
Coordenador Líder 123
Gestora 124
Consultor 125

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 131

Relacionamento do Administrador/Plural com o Coordenador Líder 133
Relacionamento do Administrador/Plural com a Gestora 133
Relacionamento do Administrador/Plural com o Consultor 133
Relacionamento do Administrador/Plural com a Órama 133
Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora 133
Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor 133
Relacionamento do Coordenador Líder com a Órama 134
Relacionamento da Gestora com o Consultor 134
Relacionamento da Gestora com a Órama 134
Relacionamento do Consultor com a Órama 134

ANEXOS 135

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 137
ANEXO II - INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO, QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA 177
ANEXO III - INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO, QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO 225
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 265
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 269
ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO VO699 E DO VHOUSE FARIA LIMA 273
ANEXO VII - PROCURAÇÃO CONFLITO DE INTERESSES 391
ANEXO VIII - INFORME ANUAL DO FUNDO 399

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

Administrador ou Escriturador	Significa o **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001- 55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 e prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.
Administradora Imobiliária	**JFL ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04.531-011 e inscrita no CNPJ/ME sob o n° 39.269.505/0001-91.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Significa o anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicação Mínima Inicial por Investidor	Significa o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.
Assembleia Geral de Cotistas	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Assembleia de Conflito de Interesses	Significa a Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, em que os Cotistas deliberarão sobre (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse Faria Lima no VHouse Faria Lima; (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699; e (iii) a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, Parte Relacionada do Consultor, para administração imobiliária do VHouse Faria Lima e do VO699. Ressaltamos que as aquisições acima descritas, bem como a contratação da Administradora Imobiliária, por se tratarem de operações com Partes Relacionadas ao Consultor, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a

favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE 1/2020, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que vote(m) em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: **http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/90/**.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/90/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente e, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Rio de Janeiro-RJ, A/C "Jurídico Administradora" ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para e.voto@alfm.adv.br, com o assunto "Revogação de Procuração Eletrônica – JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário".

O outorgado será prestador de serviço independente do Fundo, não sendo o Administrador, o Gestor, o Consultor ou o Coordenador Líder ou qualquer Parte Relacionada a eles.

CASO A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM OUTROS ATIVOS FINANCEIROS E/OU OUTROS ATIVOS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES ÀS DO VHOUSE FARIA LIMA E DO VO699. ADICIONALMENTE, SE NÃO APROVADA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS, O ADMINISTRADOR, EM COMUM ACORDO COM O CONSULTOR E O GESTOR, PODERÁ CONVOCAR NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS PARA DELIBERAR ACERCA DE EVENTUAL LIQUIDAÇÃO DO FUNDO, SENDO QUE, SE APROVADA, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES SERÃO DEVOLVIDOS, ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DO FUNDO, CALCULADOS *PRO RATA TEMPORIS*, A PARTIR DA DATA DE LIQUIDAÇÃO, COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NOS TERMOS DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO.

CASO A CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR OUTRO PRESTADOR DE SERVIÇO COM A MESMA EXPERTISE.
Para maiores informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item "Procuração de Conflito de Interesses, na página 63 deste Prospecto Preliminar.
Para maiores informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco "Risco de não aprovação de conflito de interesses", na página 90 deste Prospecto Preliminar.

Ativos Significam os Outros Ativos e os Ativos Alvo quando mencionados em conjunto.

Ativos Alvo Significa os Ativos Imobiliários, incluindo os Imóveis, os Ativos Financeiros e os Outros Ativos.

Ativos Financeiros Significa os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados os recursos do Fundo não investidos em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos, nos termos do Regulamento: (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e (v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

Ativos Imobiliários Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 do Regulamento do Fundo, quais sejam: (i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis; (ii) ações ou quotas de SPE que invistam em Imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, o investimento em Imóveis; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401 e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Auditor Independente Significa uma das seguintes empresas de auditoria, registradas na CVM (*big four*), pela qual o Fundo será auditado: (i) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (ii) KPMG Auditores Independentes, (iii) Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ou (iv) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

Aviso ao Mercado Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

BACEN Significa o Banco Central do Brasil.

B3 Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Boletim de Subscrição Significa o documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.

Capital Autorizado	Significa o capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos do Regulamento do Fundo.
CRI ou CRIs	Significa certificado de recebíveis imobiliários.
Carta Convite	Significa a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Significa o Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Consultor	Significa a **JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.051.723/0001-31.
Contrato de Consultoria	Significa o "*Contrato de* Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária", celebrado em 23 de outubro de 2020 entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Consultor, com a interveniência anuência da Gestora, para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Imóveis, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Distribuição	Significa o "*Contrato de Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado, em 23 de outubro de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder, com a interveniência do Consultor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. Os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais poderão aderir ao Contrato de Distribuição mediante a celebração de termos de adesão específicos ao Contrato de Distribuição, sendo que será disponibilizada Carta Convite pela B3 para adesão à Oferta pelos Participantes Especiais.
Contrato de Gestão	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira*", celebrado em 23 de outubro de 2020 entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Gestora, com a interveniência anuência do Consultor, para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Coordenador Líder ou Genial Investimentos	Significa a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001- 62.
Coordenadores Contratados	Significa o **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Botafogo, CEP 22250- 906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 e a **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228,

	18º andar, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25. O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas, por meio de termo de adesão específico. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição devem aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Cotas	Significa as cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Significa os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	Significa o **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001- 55.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 70 deste Prospecto Preliminar.
Dias Úteis	Significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	Os atuais ocupantes das unidades pertencentes às Vendedoras nos empreendimentos VHouse Faria Lima e VO699 poderão exercer direito de preferência na aquisição das frações que o Fundo pretende adquirir, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("**Lei de Locações**"), e serão notificados para que informem se desejam ou não exercer seu direito de preferência, ou ainda, para que renunciem a referido direito. O direito de preferência, caso exercido, deverá abranger todas as frações que o Fundo pretende adquirir e observar as demais condições da transação, nos termos dos respectivos contratos de locação. **Para maiores informações acerca do Direito de Preferência, vide Seção "Fatores de Risco" - "Risco de exercício do direito de preferência dos locatários na aquisição dos Imóveis", abaixo na página 115 deste Prospecto Preliminar.**
Distribuição Parcial	Significa a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que subscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. **Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Preliminar.**
Encargos do Fundo	Significa todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, bem como os encargos descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472 e no Capítulo XV do Regulamento do Fundo.
Emissão ou 1ª Emissão	Significa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Estudo de Viabilidade	Significa o estudo de viabilidade elaborado pela **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.**, observado o disposto no §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472, para os fins do item 2.4 do Anexo II da Instrução CVM 472, conforme Anexo VI deste Prospecto Preliminar.
FII	Significa os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.
Fundo	Significa o **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.181/0001-87.
Gestora	Significa a **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015.
Governo	Significa o Governo da República Federativa do Brasil.
Grupo JFL	Significa o grupo econômico da JFL, do qual fazem parte a Administradora Imobiliária e o Consultor.
IGP-M	Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis	Significa complexos residenciais operacionais localizados em território nacional, bem como outros imóveis e/ou complexos residenciais já desenvolvidos que sejam objeto de investimento e detidos, direta ou indiretamente, pelo Fundo.
Instituições Participantes da Oferta	Significa em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Significa a Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 401	Significa a Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Significa a Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Significa a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 539	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 15 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

Investidores Institucionais	Significam os investidores institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, carteira administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceite os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Investidores Não Institucionais	Significam investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Investidores	Significa os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o público alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, conforme disposto no Regulamento, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Adicionalmente, os Investidores deverão ser clientes das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 45 deste Prospecto Preliminar.
IR	Significa o Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lote Adicional	Significa as Cotas do Lote Adicional que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), correspondente a até 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) Cotas, quantidade essa que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais. Assim, a

	quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	Significa o montante mínimo da Oferta será de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.
Montante da Oferta	Significa o montante de, inicialmente, até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), correspondente a 2.200.00 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Oferta	Significa a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Significa a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. **Os demais termos da Oferta Institucional estão previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 61 deste Prospecto Preliminar.**
Oferta Não Institucional	Significa a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de 1.540.000 (um milhão e quinhentas e quarenta mil) Cotas, ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, a Gestora e o Consultor, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, observados os procedimentos previstos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição. **Os demais termos da Oferta Não Institucional estão previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 58 deste Prospecto Preliminar.**
Ofício-Circular CVM/SIN 05/14	Significa o Ofício-Circular da CVM n° 05, de 21 de novembro de 2014, conforme em vigor.
Outros Ativos	Significa: (i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (ii) Letras Hipotecárias – LH; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG; e (iv) CRI.
Parte Relacionada	Significa (i) sociedade controladora, sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor ou sob controle comum de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou do Consultor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora ou do Consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
Participantes Especiais	Significa as seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e

	credenciadas junto à B3: **(i) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TITULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(ii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iii) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; **(iv) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(v) EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(vi) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(vii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **(viii) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(ix) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(x) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xi) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xii) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xiii) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **(xiv) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; **(xv) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(xvi) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07; **(xvii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xviii) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; e **(xix) TULLET PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais farão a adesão da Oferta mediante carta convite disponibilizada pela B3 e deverão outorgar mandato à B3 para que essa, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Reserva	Significa o formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Reserva	Significa o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 e 07 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.

Período de Subscrição	Significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a subscrição da totalidade das Cotas, o que ocorrer primeiro.
Pessoas Vinculadas	Significa (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Administrador, da Gestora, do Consultor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores 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, a Gestora, ao Consultor e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com a Gestora, com o Consultor e/ou as 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) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente controladoras e que participem do controle societário do Administrador, da Gestora, do Consultor ou de qualquer da Instituições Participantes; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor ou à qualquer das Instituições Participantes da 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 ao Administrador, a Gestora, ao Consultor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505.
Plano de Distribuição	Significa o plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 56 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção "**INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Política de Investimento**", na página 75 deste Prospecto Preliminar.
Política de Voto	Significa a política de exercício de direito de voto da Gestora em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pela Gestora. A Política de Voto adotada pela Gestora pode ser obtida na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: http://www.brppgestao.com/.
Preço por Cota	Significa o preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Procedimento de Alocação de Ordens	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores,

	da demanda pelas Cotas, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, não considerando as Cotas do Lote Adicional inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.
Prospecto Preliminar	Significa este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	Significa o prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto	Significa, indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Procuração de Conflito de Interesses	Significa a procuração que poderá ser outorgada, de forma facultativa, pelos Cotistas para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima; (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699; e (iii) a aprovação da contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária para prestação do serviço de administração imobiliária do VHouse Faria Lima e do VO699; tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses com o Consultor do Fundo, dado que referidos imóveis são de propriedade de SPEs que são partes relacionadas ao Consultor e que a Administradora Imobiliária é Parte Relacionada ao Consultor. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenham-se à aprovação de cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses. Não obstante, o Administrador, a Gestora e o Consultor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/90/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.** **A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente e, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Rio de Janeiro-RJ, A/C "Jurídico Administradora" ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para e.voto@alfm.adv.br, com o assunto "Revogação de Procuração Eletrônica – JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário".**

	O outorgado será prestador de serviço independente do Fundo, não sendo o Administrador, o Gestor, o Consultor ou o Coordenador Líder ou qualquer Parte Relacionada a eles. **A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa ao Cotista, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à aprovação de qualquer das matérias da ordem do dia, possibilitando-se, inclusive, a segregação de voto por cada matéria, será outorgada por Investidor que teve acesso, antes de referida outorga, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Não obstante, o Administrador, a Gestora e o Consultor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.** **Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procuração de Conflito de Interesses", na página 63 deste Prospecto Preliminar.**
Regulamento	Significa o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador, em ato próprio, mediante "*Quarto Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo*" realizado em 13 de novembro de 2020.
Representante dos Cotistas	Significa o representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 7.7 do Regulamento.
Reserva de Despesas	Significa uma reserva contábil que poderá ser constituída para cobrir despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos do Capítulo X do Regulamento. Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Despesas, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472 e no Regulamento, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo e/ou no Regulamento devem correr por conta do Administrador e/ou da Gestora.
SPE	Significa(m) a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
SPE VHouse	Significa a **JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjunto 1301, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 28.131.713/0001-03, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.3.0050607-3, detentora de fração do VHouse Faria Lima.
SPE VO699	Significa a **JFL VILA OLÍMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjunto 91, CEP 045312-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 30.628.332/0001-86, com seu contrato de constituição

	social datado de 17 de maio de 2018, registrado na JUCESP, sob nº 35300522427, detentora do VO699.
Taxa de Administração	Significa a taxa de administração paga pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 11.1 do Regulamento, conforme descrita na Seção "INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – Taxa de Administração", na página 80 deste Prospecto Preliminar.
VHouse Faria Lima	Significa as 151 (cento e cinquenta e uma) matrículas imobiliárias que integram o condomínio VHouse Faria Lima, localizado na Avenida Eusébio Matoso, nº 218, CEP 05423-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objetos dos números 147.485; 147.486; 147.488; 147.492; 147.494; 147.495; 147.496; 147.498; 147.499; 147.502; 147.504; 147.506; 147.508; 147.510; 147.511; 147.512; 147.513; 147.515; 147.516; 147.517; 147.526; 147.529; 147.539; 147.540; 147.543; 147.544; 147.547; 147.548; 147.549; 147.553; 147.554; 147.555; 147.557; 147.559; 147.561; 147.562; 147.565; 147.568; 147.569; 147.588; 147.597, 147.598; 147.599; 147.609; 147.610; 147.611; 147.617; 147.619; 147.623; 147.624; 147.632; 147.634; 147.636; 147.638; 147.644; 147.646; 147.648; 147.651; 147.667; 147.672; 147.674; 147.676; 147.678; 147.680; 147.683; 147.684; 147.686; 147.687; 147.688; 147.689; 147.690; 147.692; 147.694; 147.695; 147.697; 147.698; 147.699; 147.700; 147.702; 147.703; 147.704; 147.706; 147.707; 147.708; 147.709; 147.710; 147.711; 147.712; 147.713; 147.714; 147.715; 147.716; 147.717; 147.718; 147.719; 147.720; 147.721; 147.722; 147.723; 147.724; 147.725; 147.726; 147.727; 147.728; 147.729; 147.730; 147.731; 147.732; 147.733; 147.734; 147.735; 147.736; 147.737; 147.738; 147.739; 147.740; 147.741; 147.742; 147.743; 147.744; 147.745; 147.746; 147.748; 147.749; 147.750; 147.751; 147.752; 147.753; 147.754; 147.755; 147.756; 147.757; 147.758; 147.759; 147.760; 147.761; 147.762; 147.763; 147.764; 147.768; 147.772; 147.773; 147.774; 147.776; 147.778; 147.779; 147.781; 147.782; 147.783; 147.784; e 147.786, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, representativas da fração ideal de terreno de aproximadamente 50,2% (cinquenta inteiros e dois décimos por cento) do empreendimento.
VO699	Significa as 140 (cento e quarenta) matrículas imobiliárias que integram o condomínio VO699, localizado na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 699, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objetos dos números 198.714, 198.715, 198.716, 198.717, 198718, 198719, 198720, 198721, 198722, 198723, 198.724, 198.725, 198.726, 198.727, 198.728, 198.729, 198.730, 198.731, 198.732, 198.733, 198.734, 198.735, 198.736, 198.737, 198.738, 198.739, 198.740, 198.741, 198.742, 198.743, 198.744, 198.745, 198.746, 198.747, 198.748, 198.749, 198.750, 198.751, 198.752, 198.753, 198.754, 198.755, 198.756, 198.757, 198.758, 198.759, 198.760, 198.761, 198.762, 198.763, 198.764, 198.765, 198.766, 198.767, 198.768, 198.769, 198.770, 198.771, 198.772, 198.773, 198.774, 198.775, 198.776, 198.777, 198.778, 198.779, 198.780, 198.781, 198.782, 198.783, 198.784, 198.785, 198.786, 198.787, 198.788, 198.789, 198.790, 198.791, 198.792, 198.793, 198.794, 198.795, 198.796, 198.797, 198.798, 198.799, 198.800, 198.801, 198.802, 198.803, 198.804, 198.805, 198.806, 198.807, 198.808, 198.809, 198.810, 198.811, 198.812, 198.813, 198.814, 198.815, 198.816, 198.817, 198.818, 198.819, 198.820, 198.821, 198.822, 198.823, 198.824, 198.825, 198.826,

198.827, 198.828, 198.829, 198.830, 198.831, 198.832, 198.833, 198.834, 198.835, 198.836, 198.837, 198.838, 198.839, 198.840, 198.841, 198.842, 198.843, 198.844, 198.845, 198.846, 198.847, 198.848, 198.849, 198.850, 198.851, 198.852, 198.853, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, representativas de 100% (cem por cento) do total das unidades do condomínio.

2. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 93 a 118 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	**JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, acima qualificado.
Administrador	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado.
Consultor	**JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, acima qualificada.
Gestora	**BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS**, acima qualificada.
Coordenador Líder	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
Coordenadores Contratados	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado e **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
Participantes Especiais	As seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3: **(i) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TITULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(ii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iii) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; **(iv) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(v) EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(vi) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(vii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **(viii) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(ix) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(x) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xi) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xii) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xiii) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **(xiv) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; **(xv) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(xvi) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE**

	TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07; **(xvii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xviii) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; e **(xix) TULLET PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais farão a adesão da Oferta mediante carta convite e deverão outorgar mandato à B3 para que essa, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Custodiante	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio da Gestora e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir o Lote Adicional.
Quantidade Inicial de Cotas da Oferta	Inicialmente, até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas. A quantidade inicial de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuída em virtude possibilidade de Distribuição Parcial.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de ativos compatíveis com a política de investimento do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento, quais sejam, se aprovada na Assembleia de Conflito de Interesse, a aquisição de (i) 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima e (ii) 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699, ambos por seu valor de avaliação, desde que condizentes com os Laudos de Avaliação anexos a este Prospecto Preliminar, na forma do Anexo VI. Todas as informações comerciais e técnicas do VHouse Faria Lima e do VO699 se encontram na Seção “Descrição do Ativo Alvo da Oferta” abaixo. Em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, os recursos efetivamente captados pelo Fundo serão destinados ao montante inicialmente pretendido do Imóvel VHouse Faria Lima e a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do Imóvel VO699, se aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, conforme tabela comparativa disposta na seção “4. – Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto.

A AQUISIÇÃO DO VHOUSE FARIA LIMA E DO VO699 ESTÁ SUJEITA À APROVAÇÃO EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES E, CASO NÃO APROVADA, O FUNDO NÃO POSSUI OUTROS ATIVOS PRÉ DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE".

Rentabilidade Esperada

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 7,36% (sete inteiros e trinta e seis centésimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base Setembro de 2020, com uma rentabilidade indicativa para o 1º (primeiro) ano de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) e com uma rentabilidade indicativa para o 10º (décimo) ano de 8,46% (oito inteiros e quarenta e seis centésimos por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado na forma do Anexo VI deste Prospecto Preliminar, observada a Subordinação de Renda.

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.

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

A AQUISIÇÃO DO VHOUSE FARIA LIMA E DO VO699 ESTÁ SUJEITA À APROVAÇÃO EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, E CASO NÃO APROVADA, O FUNDO NÃO POSSUI OUTROS ATIVOS PRÉ DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE".

Subordinação de Renda

Os imóveis VHouse e VO699 terão Subordinação de Renda na seguinte forma: o Fundo terá prioridade, durante os 2 (dois) primeiros anos contados da aquisição dos 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima e dos 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699, no recebimento das receitas auferidas sobre as locações das unidades do VHouse Faria Lima e do VO699, em montante equivalente a até 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano de *dividend yield* apurado mensalmente, calculado sobre cada Cota.

Após a verificação mensal dos 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano de *dividend yield,* além de eventual quitação de receita não auferida em meses anteriores, a serem recebidos pelo Fundo em ambos os Imóveis, a SPE VHouse e a SPE VO699 terão direito ao recebimento de montante equivalente à 58,5366% do montante recebido pelo Fundo, sendo o montante remanescente dividido proporcionalmente entre o Fundo e a SPE VHouse e a SPE VO699, conforme aplicável.

Após o 25º (vigésimo quinto) mês, ainda que haja saldo, nenhum valor adicional será devido.

A SUBORDINAÇÃO DE RENDA NÃO É E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER FORMA, COMO GARANTIA E/OU

	SOLIDARIEDADE DE OBTENÇÃO DE RENDA PELA SPE VHOUSE E A SPE VO699 E/OU PELO FUNDO E/OU PELO CONSULTOR. **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.**
Assembleia de Conflito de Interesses	Significa a Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, em que os Cotistas deliberarão sobre (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima; (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699; e (iii) a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, Parte Relacionada do Consultor, para a prestação de serviço de administração imobiliária das unidades a serem adquiridas pelo Fundo no VHouse Faria Lima e no VO699.
Procuração de Conflito de Interesses	Significa as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima; (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699; e (iii) a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária para a prestação de serviço de administração imobiliária das unidades a serem adquiridas pelo Fundo no VHouse Faria Lima e no VO699; tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses com o Consultor do Fundo, dado que referidos imóveis são de propriedade de SPEs que são partes relacionadas ao Consultor e que a Administradora Imobiliária é Parte Relacionada ao Consultor. Das referidas procurações constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação de cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses. **Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 63 deste Prospecto Preliminar.** Para viabilizar o exercício do direito de voto na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão, de forma facultativa, outorgar Procurações de Conflito de Interesses, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pela Gestora, por meio físico ou digital e conforme Anexo VII a este Prospecto Preliminar, também anexa ao Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, a qual atende as orientações contidas no Ofício CVM SRE, observadas as disposições contidas na convocação que tratar da Assembleia de Conflito de Interesses, da Instrução CVM 472 e do Regulamento. As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pela Gestora, no mesmo ato da ordem de instrumento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, com condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na

Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na Assembleia de Conflito de Interesses.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador, a Gestora e o Consultor incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE 1/2020, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que o outorgado vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Rio de Janeiro-RJ, A/C "Jurídico Administradora" ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para e.voto@alfm.adv.br, com o assunto "Revogação de Procuração Eletrônica – JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário".

O outorgado será prestador de serviço independente do Fundo, não sendo o Administrador, o Gestor, o Consultor ou o Coordenador Líder ou qualquer Parte Relacionada a eles.

A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa ao Cotista, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à aprovação de qualquer das matérias da ordem do dia, possibilitando-se, inclusive, a segregação de voto por cada matéria, será outorgada por Investidor que teve acesso, antes de referida outorga, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Não obstante, o Administrador, a Gestora e o Consultor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade

	sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo. Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor subscreverá a Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.
Preço por Cota	R$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Investidores da Oferta ou Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, nos termos do Regulamento, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. **Para maiores informações sobre o público alvo da Oferta, vide seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 58 deste Prospecto Preliminar e da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 43 deste Prospecto Preliminar.** Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador, do Consultor e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador do Consultor e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições

Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada e o Fundo liquidado caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo.

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

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

Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento

do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta, caso existam, e será acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso.

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

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção

	"Destinação dos Recursos", na página 48 deste Prospecto Preliminar. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder coordenará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Os demais termos e condições do Plano de Distribuição seguem previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 43 deste Prospecto Preliminar.**
Pedido de Reserva	Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 e 07 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 43 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Administrador, da Gestora, do Consultor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores 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, a Gestora, ao Consultor e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com a Gestora, com o Consultor ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente controladoras e que participem do controle societário do Administrador, da Gestora, do Consultor ou de qualquer da Instituições Participantes; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor e/ou à 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 "(iv)" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Preliminar.
Procedimento de Alocação de Ordens	É o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais , observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, , para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido. Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de 1.540.000 (um milhão e quinhentas e quarenta mil) Cotas, ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, a Gestora e o Consultor, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não

	Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, observados os procedimentos previstos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição. **Os demais termos da Oferta Não Institucional estão previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 43 deste Prospecto Preliminar**.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Significa o critério a ser adotado caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas da Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será efetuado o rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. Caso haja rateio de eventuais sobras, decorrentes do rateio anteriormente citado, será observado o limite máximo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.
Oferta Institucional	Significa a Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. Os demais termos da Oferta Institucional estão **previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 61 deste Prospecto Preliminar.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional	Significa o critério a ser adotado caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, em que o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, a Gestora e o Consultor, 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	Durante a colocação das Cotas, o Investidor subscreverá a Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Sem prejuízo do disposto abaixo e ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.** **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – PESSOAS VINCULADAS" NA PÁGINA 58 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando aos Investidores tratamento justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. Com base nas informações enviadas pelas Instituições Participantes

da Oferta ao Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; (ii) o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e, a critério do Administrador, da Gestora, do Consultor e do Coordenador Líder, se haverá emissão de Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta

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

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

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, o Fundo liquidado (em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo) e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

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

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 58 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 62 deste Prospecto Preliminar, respectivamente.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

	Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54- A da Instrução CVM 400. Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada e o Fundo liquidado, em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Negociação	As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativo - DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a divulgação de comunicado ao mercado de início da negociação das Cotas , conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Taxa de ingresso e taxa de saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da

Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Deste modo, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta **até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi recebido o comunicado relativo a suspensão da Oferta**, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, **no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre

	outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 93 a 118 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas**. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**
Fatores de Risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO " CONSTANTE NAS PÁGINAS 93 A 118 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO CONSULTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador, Escriturador e Custodiante	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO** Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar CEP 22250-040 – Rio de Janeiro – RJ At.: Sr. Rodrigo Godoy Tel.: (11) 3206-8000 E-mail: middleadm@bancoplural.com / rodrigo.godoy@bancoplural.com *Website*: www.bancoplural.com
Coordenador Líder	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A**. Rua Surubim, 373 – 4º andar, Cidade Monções CEP 04571-050 – São Paulo – SP At. Área de Distribuição Tel.: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br *Website:* www.genialinvestimentos.com.br
Coordenadores Contratados	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO** Rua Surubim, nº 373 – 1º andar CEP: 04571-050 – São Paulo – SP At.: Odilon Teixeira Tel.: (11) 3206-8131 E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com *Website*: www.bancoplural.com **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar CEP 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ At.: Sr. Philipe Aguiar Tel.: (21) 3797-8000 E-mail: philipe.aguiar@orama.com.br *Website*: www.orama.com.br
Consultor	**JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.** Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301 CEP 04531-011 – São Paulo – SP At.: Carolina Burg / Luciana Góis Tel.: (11) 3995-3706 E-mail:carolina.burg@jflrealty.com.br / luciana.gois@jflrealty.com.br / c/c adm@jflliving.com.br *Website:* www.jflliving.com.br
Gestora	**BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.** Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções CEP 04571-050 – São Paulo – SP At.: Rodrigo Selles/ Rafael Vasconcelos Tel.: (21) 3500-3000 E-mail: gestaojfl@brppgestao.com *Website*: www.brppgestao.com

Assessores Legais do Coordenador Líder	**LEFOSSE ADVOGADOS** Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar CEP 04533-014 – São Paulo – SP At.: Roberto Zarour / Bruno Massis Tel.: (11) 3024-6100 E-mail:roberto.zarour@lefosse.com / bruno.massis@lefosse.com *Website*: www.lefosse.com.br
Assessores Legais da Gestora	**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS** Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 CEP 01403-001 – São Paulo – SP At.: Flávio Lugão Tel.: (11) 3147-2564 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br *Website*: https://www.mattosfilho.com.br/

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

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta

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

Aprovação da Oferta e da Emissão de Cotas

Em 11 de dezembro de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, a constituição do Fundo, por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. Posteriormente, nos termos do Instrumento de Emissão, datado de 10 de setembro de 2020, aprovou, além da alteração do nome do Fundo e de disposições do Regulamento, a Emissão e a Oferta das Cotas, bem como o Preço por Cota, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), sem considerar (i) a possibilidade de emissão de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), correspondente a até 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) Cotas, quantidade essa que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada e o Fundo liquidado caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, a Gestora e o Consultor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, até um valor equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de

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

Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta, caso existam, e será acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso.

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

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

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”, NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Regime de distribuição das Cotas

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

Preço por Cota

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

A integralização de cada uma das Cotas será realizada, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, à vista em moeda corrente nacional, por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

Não será permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página

58 deste Prospecto Preliminar e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 62 deste Prospecto Preliminar, respectivamente.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do investimento mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo para Investidores Não Institucionais será de R$1.000,00 (mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 58 deste Prospecto Preliminar e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 62 deste Prospecto.

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

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

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

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

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor subscreverá a Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Público Alvo da Oferta

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

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

Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 62 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador, do Consultor e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador, do Consultor e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta, após deduzidos os custos da presente Emissão, serão destinados à aquisição de (i) 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima e (ii) 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699. As informações comerciais e técnicas do VHouse Faria Lima e do VO699 se encontram abaixo, no subitem "Descrição dos Ativos Alvo da Oferta", conforme indicados abaixo:

(i) 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal de 151 (cento e cinquenta e uma) das 303 (trezentas e três) matrículas imobiliárias do VHouse Faria Lima correspondentes à fração ideal de 50,2591% (cinquenta vírgula dois cinco nove um por cento) do VHouse Faria Lima e (ii) 50% (cinquenta por cento) da fração ideal de 100% (cem por cento) das 140 (cento e quarenta) matrículas imobiliárias do VO699 pertencem, hoje, à SPE VHouse e à SPE VO699, respectivamente, sendo ambas entidades afiliadas do Consultor. Por esse motivo, será necessário realizar, após o encerramento da Oferta, a Assembleia de Conflito de Interesses para que os Investidores deliberem sobre a aprovação da aquisição do VHouse Faria Lima e do VO699. Para maiores informações, vide o item "Procuração de Conflito de Interesse" nesta seção "Termos e Condições da Oferta", à página 63 do Prospecto Preliminar.

Da mesma maneira, caso haja eventuais recursos remanescentes da Oferta, eles também poderão ser aplicados, inicialmente, em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou em Outros Ativos.

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos provenientes da Oferta serão destinados preferencialmente na forma da tabela abaixo:

Ativo	% do ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Imóvel (R$)[1]	% aproximada do montante líquido da Oferta[1]
VHouse Faria Lima	75% da fração ideal detida pela SPE VHouse	R$ 127.500.000,00	85%
VO	7,5% da fração ideal detida pela SPE VO699	R$ 11.625.000,00	7,75%

[1]Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações.

Em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, os recursos efetivamente captados pelo Fundo serão destinados prioritariamente à aquisição do Imóvel VHouse Faria Lima, conforme tabela comparativa disposta na seção "4. – Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 48 deste Prospecto.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DO VHOUSE FARIA LIMA E DO VO699, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

A AQUISIÇÃO DO VHOUSE FARIA LIMA E DO VO699 ESTÁ SUJEITA À APROVAÇÃO EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES E, CASO NÃO APROVADA, O FUNDO NÃO POSSUI OUTROS ATIVOS PRÉ DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE".

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA, VIDE SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS", NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Subordinação de Renda VHouse e VO699

Com a aquisição dos 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima e dos 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699, o Fundo e a SPE VHouse passarão a ser coproprietários do VHouse Faria Lima e o Fundo e a SPE VO699 passarão ser coproprietários do VO699, cujos termos e condições estarão previstos em determinados acordos de copropriedade a serem celebrados pelo Fundo e a SPE VHouse e a SPE VO699.

O Fundo terá direito de prioridade de recebimento de resultado no âmbito da copropriedade (a "**Subordinação de Renda**"), durante os 2 (dois) primeiros anos contados da aquisição de tais participações (o "**Prazo de Subordinação**"), no recebimento do Resultado Líquido advindo da exploração conjunta dos Imóveis VHouse e VO699 até o montante anual de R$ 14.300.000,00 (quatorze milhões e trezentos mil reais) (correspondente ao valor mensal de R$ 1.191.666,67 ou R$ 0,5417/cota), acrescido de custos e retenções do Fundo (os "**Custos do Fundo**"), equivalente ao *dividend yield* anual de 6,5% sobre o valor de cada cota do Fundo, depois de descontados os Custos do Fundo, a ser apurado mensalmente (a "**Meta de Resultado Fundo**").

Para fins e efeitos do quanto acima previsto:

- **Resultado Líquido** da copropriedade compreende a diferença positiva entre as **Receitas** auferidas

deduzidas as **Despesas** incorridas no mês em questão e as retenções para futuras Despesas (não incluídos **Investimentos)**, e será apurado e necessariamente distribuído aos coproprietários, em periodicidade mensal, na proporção de suas participações.
- **Receitas** compreendem os valores recebidos conjuntamente pelos coproprietários a título de aluguel pela locação ou pela cessão onerosa do uso dos Imóveis VHouse e VO699, adicionadas de outras receitas diretamente relacionadas, como, por exemplo, encargos moratórios, cuja administração ficará, caso aprovado pela Assembleia de Conflito de Interesse, a cargo da Administradora Imobiliária;

- **Despesas** compreendem as despesas da copropriedade com taxas condominiais, ordinárias e extraordinárias, tributos incidentes sobre os Imóveis VHouse e VO699 e/ou as despesas com o pagamento de serviços públicos e/ou privados contratados para os Imóveis, incluindo a locação de bens móveis, seguro residencial, etc., cuja administração ficará, caso aprovado pela Assembleia de Conflito de Interesse, a cargo da Administradora Imobiliária;

- **Investimentos** compreendem os investimentos necessários à manutenção dos Imóveis e preservação do conceito *long stay* dos Empreendimentos. Preferencialmente, não haverá, no âmbito da copropriedade retenção de caixa a ser realizada pela Administradora Imobiliária para investimentos nos Imóveis ou nos Empreendimentos, excetuadas constituição de fundo de reserva para manutenção áreas comuns dos Imóveis no âmbito do condomínio. Recursos destinados à realização e investimento nos imóveis deverão ser oportunamente aportados por cada coproprietário, na sua proporção, quando necessário.

Atingida a Meta de Resultado do Fundo, e desde que não haja Direito de Crédito do Fundo (consoante abaixo definido), a totalidade do Resultado Líquido auferido será então destinada às coproprietárias SPE VHouse e SPE VO699, até que atingido montante equivalente a 58,5366% da Meta de Resultado do Fundo, considerando que, após a aquisição, o Fundo passará a deter (i) 75% do VHouse; e (ii) 50% do VO699 (a "**Meta de Resultado SPEs**"), assumindo que seja atingido o Montante Total da Oferta e que seja aprovada a aquisição, pelo Fundo, na Assembleia de Conflito de Interesse, a aquisição do VHouse Faria Lima e do VO699.

Caso em um determinado mês não seja alcançada a Meta de Resultado Fundo, eventual diferença a menor conferirá direito de crédito ao Fundo contra as coproprietárias ("**Direito de Crédito Fundo**") na distribuição dos meses subsequentes até que se esgote o Prazo de Subordinação.

Caso em um determinado mês seja alcançada a Meta de Resultado Fundo e quitado eventual Direito de Crédito Fundo, mas não seja alcançada a Meta de Resultado SPEs, eventual diferença a menor conferirá direito de crédito à SPE VHOUSE e à SPE VO contra o Fundo ("**Direito de Crédito SPEs**") na distribuição dos meses subsequentes até que se esgote o Prazo de Subordinação.

Atingidas as Metas de Resultados acima previstas, e desde que não haja Direito de Crédito para qualquer dos coproprietários, o Resultado Líquido remanescente será dividido proporcionalmente à contribuição de cada empreendimento ao Resultado Líquido e distribuído a cada coproprietário na proporção de suas respectivas participações em cada empreendimento.

Durante o Prazo de Subordinação, a distribuição da Meta de Resultado Fundo e o pagamento do Direito de Crédito Fundo terão prioridade sobre a Meta de Resultado SPEs e sobre o Direito de Crédito SPEs.

Esgotado o Prazo de Subordinação e realizada a distribuição correspondente ao 24º mês do Prazo de Subordinação, cessará a Subordinação e, portanto, a prioridade do Fundo no recebimento do Resultado Líquido, sendo certo que eventual Direito de Crédito Fundo e/ou eventual Direito de Crédito SPEs restarão extintos de pleno direito e não resultarão em qualquer direito do Fundo e/ou das SPEs de cobrança mútua acerca de tais valores.

A SUBORDINAÇÃO DE RENDA NÃO É E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER FORMA, COMO GARANTIA E/OU SOLIDARIEDADE DE OBTENÇÃO DE RENDA PELA SPE VHOUSE E A SPE VO699 E/OU PELO FUNDO E/OU PELO CONSULTOR.

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.
Para maiores informações sobre a Subordinação, vide fator de risco "Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo"

Período de Lock-Up

Após a aquisição, pelo Fundo, das frações ideais detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima e pela SPE VO699 no VO699, a SPE VHouse e a SPE VO699 permanecerão, respectivamente, com a titularidade da fração remanescente que não tenha sido por elas alienada ao Fundo. Durante o Período de Subordinação, a SPE VHouse e a SPE VO699 não poderão promover a alienação da fração do VHouse Faria Lima e do VO699 que mantiverem em sua titularidade (o "**Lock Up**"), permanecendo vigente a Subordinação do Fundo em cada um dos Imóveis. A SPE VHouse e a SPE VO699, coproprietárias do Fundo, respectivamente, do VHouse Faria Lima e do VO699, permanecerão, portanto, durante o período de 2 (dois), com a titularidade dos respectivos Imóveis na seguinte proporção:

- 25% da fração ideal originalmente detida no VHouse Faria Lima; e
- 50% da fração ideal originalmente detida no VO699.

Caso o Fundo venha a, de qualquer forma, vender, alienar e/ou de qualquer forma transferir suas frações nas unidades dentro do Prazo de Subordinação, este perderá o direito à Subordinação e restará revogado o *Lock-Up* imposto à SPE VHouse e à SPE VO699.

Para maiores informações sobre o Lock Up, vide fator de risco "Riscos relacionados a possível venda das unidades após período de 2 (dois) anos"

A SPE VHouse e a SPE VO699 não poderão alienar suas respectivas participações durante o período citado para terceiros, exceto se o comprador for o Fundo.

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta
Os Ativos Alvo são detidos pela SPE VHouse e pela SPE VO699, desenvolvidos e destinados exclusivamente para locação residencial, preferencialmente de longo prazo (*long stay*). A modalidade de hospedagem *long stay* tem como principal objetivo a disponibilização de toda a estrutura necessária para que a necessidade dos hóspedes que locam as unidades por longos períodos seja atendida. Ambos os Edifícios foram, ainda, concebidos dentro do conceito *multifamily property*, segundo o qual as unidades dos empreendimentos são destinadas ao aluguel de longo prazo por meio da marca JFL Living.

Empreendimentos no modelo *multifamily* caracterizam-se por disponibilizar ao mercado unidades imobiliárias residenciais para locação, geralmente já mobiliadas, de maneira simples e desburocratizada e que oferecem serviços compartilhados (tais como espaços de *coworking*, serviços de limpeza, lavanderias, entre outros) em um modelo que se propõe a oferecer comodidade e economia aos seus moradores.

Enquanto em um condomínio tradicional, com diversos proprietários, as decisões necessitam ser tomadas em conjunto e pela maioria, em um *multifamily* o proprietário detém o controle total e todas as decisões são tomadas de forma rápida, havendo agilidade e ganho de escala.

Assim como na gestão dos custos, a gestão das locações também é feita de forma única, por um operador profissional, tornando o negócio adequado ao mercado de investimento profissional.

A gestão dos Imóveis é realizada pelo Consultor e/ou suas afiliadas, concentrando, inclusive, a atividade de locação dos Imóveis em força comercial própria.

VHouse Faria Lima

O VHouse Faria Lima é um *multifamily building* com diversos modelos de apartamentos, que variam de 36 a 220m². Possui dentre suas funcionalidades, piscina coberta e aquecida, sauna, academia, lounge gourmet, *concierge* bilíngue, sala de reunião e *shared offices* com serviços de apoio.

Localizado entre os bairros Alto de Pinheiros e Jardins, o VHouse Faria Lima está localizado a 500 metros do Shopping Iguatemi e possui ao seu redor bares, restaurantes, museus, hospitais, cinemas e teatros.

Endereço – Av. Eusébio Matoso, 218, Jardim Paulistano
Ano de Construção – setembro de 2017
Área locável – 7.214 m²
Unidades para locação – 103
Pavimentos – 28
N° de vagas de estacionamento – 156
Elevadores – 03 elevadores sociais e 01 de serviço
Especificação – alto padrão
Ocupação média – 95%(1)
Aluguel médio – R$ 182/m²(2)

(1) Projetado
(2) Preço referência de março de 2020 – Período pré-Covid-19

Destaques

- Localização: Av. Faria Lima x Av. Rebouças, Jardim Paulistano, São Paulo – SP
- Serviços: Concierge; Spa, Club & Gym; valet; shared offices; limpeza; lavanderia; café da manhã
- Número de Matrículas Imobiliárias: 151 (total projeto 303)
- Área Bruta Locável: 7.214 m²
- Principais Tipologias: 42 m², 64 m², 72 m², 142 m², 265 m²
- Total de Pavimentos: 28
- Destaques: Localizado em área nobre de São Paulo, com grande adensamento populacional e adesão elevada ao público da região. Próximo ao Shopping Eldorado, Shopping Iguatemi, principais clubes, restaurantes, pontos de transporte, universidades, etc.

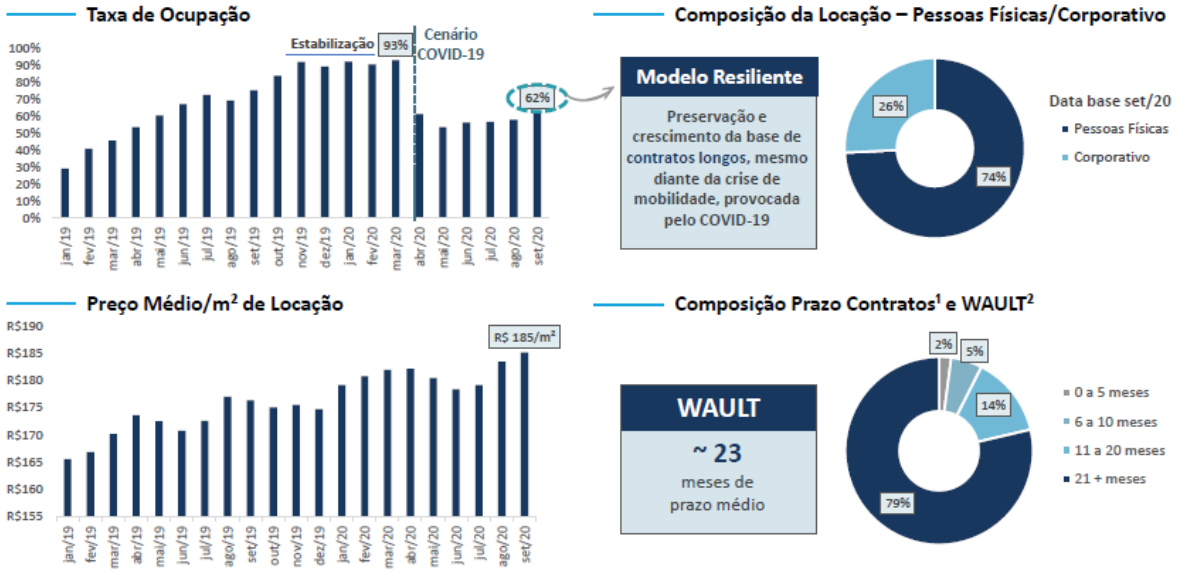
Participação do Fundo Pós Aquisição	75% da fração ideal do montante de 151 matrículas imobiliárias
Investimento pelo Fundo	R$ 127,5 milhões

Dados Socioeconômicos – Raio de Influência (5km)

		Distribuição Pop.		
População	825.903		A	55,7%
Emprego	89,9%		B	29,3%
Consumo (M)	R$ 6.103		C	12,7%
Consumo per capita	R$ 7.389		D/E	2,3%

Fonte: Economapas, JFL Realty, Gestor. Imagem localização: Google.

Fonte: JFL Realty | imagens VHouse



Notas: 1 – Representatividade de aluguel mensal pelo conjunto do prazo de vencimento dos contratos 2 Weithed Average of Unexpired Lease Term (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita)
Fonte: JFL Realty

VO699

Com 131 unidades para locação, o VO699 adota o conceito em long stay acima descrito e de modo a atender o conceito de *multifamily*, possui, dentre suas funcionalidades, sauna, SPA, academia e quadra de tênis profissional.

Localizado no bairro da Vila Olímpia, o VO699 está localizado perto de grandes empresas de São Paulo, com acesso ao Aeroporto de Congonhas e principais vias de transporte da cidade, além de variáveis opções de restaurantes.

Endereço – Av. Dr. Cardoso de Melo, 699, Vila Olímpia

Ano de Construção – janeiro de 2020

Área locável – 7. 274 m²

Unidades para locação – 131

Pavimentos – 28

N° de vagas de estacionamento – 196

Elevadores – 02 elevadores sociais e 01 de serviço

Especificação – alto padrão

Ocupação média – 90%(1)

Aluguel médio – R$ 195/m²(2)

(1) Projetado
(2) Preço referência de março de 2020 – Período pré-Covid-19

Destaques

- Localização: Av. Dr. Cardoso de Melo, 699, **Vila Olímpia, São Paulo – SP**
- Serviços: Concierge; Spa, Club & Gym (TechnoGym); shared offices; limpeza; lavanderia; café da manhã, quadra de tênis
- Número de Matrículas Imobiliárias: **140 (total projeto 140)**
- Área Bruta Locável: **7.274 m²**
- Principais Tipologias: **42 m², 64 m², 84 m², 128 m²**
- Total de Pavimentos: **28**
- Destaques: Localizado em área nobre de São Paulo, com grande adensamento populacional e adesão elevada ao público da região. Próximo a Sociedade Hípica Paulista, universidades, Eataly, Shopping Eldorado, etc.

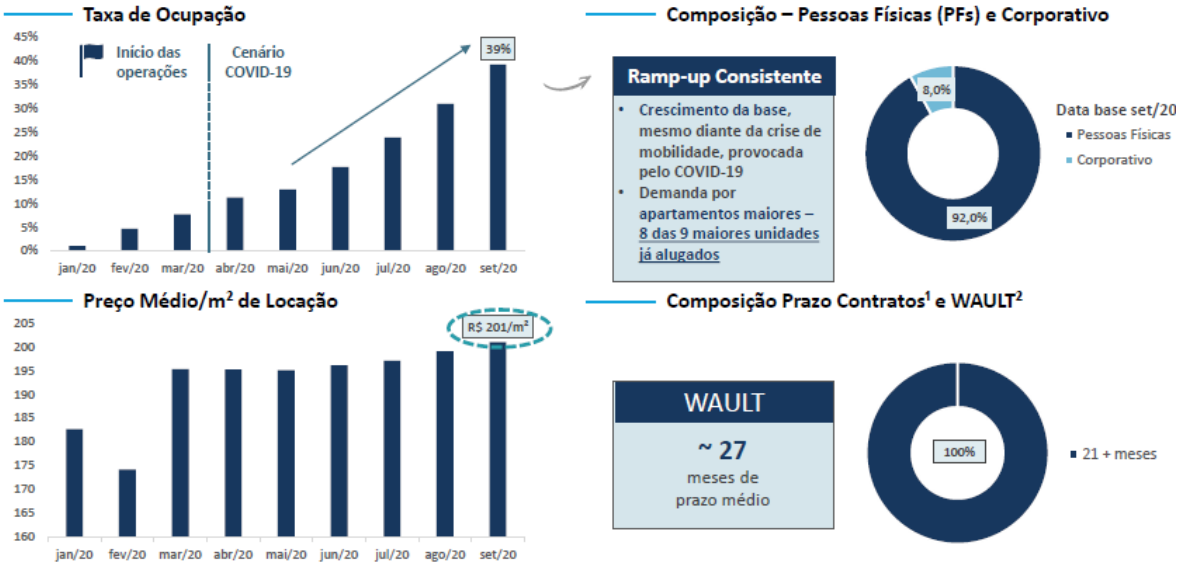
Participação do Fundo Pós Aquisição	50% da fração ideal do total de matrículas imobiliárias
Investimento pelo Fundo	R$ 77,5 milhões

Dados Socioeconômicos – Raio de Influência (5km)

		Distribuição Pop.		
População	781.343		A	54,6%
Emprego	89,6%		B	28,4%
Consumo (M)	R$ 5.748		C	13,9%
Consumo per capita	R$ 7.357		D/E	3,1%

Fonte: Economapas, JFL Realty, Gestor. Imagem localização: Google

Fonte: JFL Realty | imagens VO699



Notas: 1 – Representatividade de aluguel mensal pelo conjunto do prazo de vencimento dos contratos 2 Weithed Average of Unexpired Lease Term (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita)
Fonte: JFL Realty

Rentabilidade Esperada

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 7,36% (sete inteiros e trinta e seis centésimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base Setembro de 2020, com uma rentabilidade indicativa para o 1º (primeiro) ano de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) e com uma rentabilidade indicativa para o 10º (décimo) ano de 8,46% (oito inteiros e quarenta e seis centésimos por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado na forma do Anexo VI a este Prospecto Preliminar, observada a Subordinação de Renda.

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.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder coordenará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.
A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos, atendendo integralmente o disposto no artigo 45 da Instrução CVM 400: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) as Cotas da Emissão serão objeto da Oferta;

(ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);

(iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;

(v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções, que será realizado, em relação aos Investidores Não Institucionais, através dos Pedido de Reserva, nos termos abaixo indicados;

(vi) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;

(vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e admissão à negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;

(viii) após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, que tiverem suas ordens alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição, em

via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação e aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, da Gestora em conjunto com o Coordenador Líder;

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

(x) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da Emissão deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da Emissão deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;

(xii) não será concedido qualquer tipo de desconto por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e

(xiii) 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.

Constará dos Pedidos de Reserva a outorga pelo Investidor Não Institucional à respectiva Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do documento assinado ao Investidor Não Institucional, conforme o caso, no endereço constante do respectivo Pedido de Reserva.

Caso sejam verificadas divergências relevantes entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, o Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva sem quaisquer ônus, observado os termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Pedido de Reserva

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

Caso sejam verificadas divergências relevantes entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, o Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva sem quaisquer ônus, observado os termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 e 07 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Administrador, da Gestora, do Consultor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta e à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos 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, a Gestora, ao Consultor e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a Gestora, o Consultor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, da Gestora, do Consultor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(iv)" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das Cotas pertença a pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na página 56 deste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial Por Investidor, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e a Gestora, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional, conforme o caso. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e o Administrador, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do

Montante da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva que forem efetuados pelos Investidores Não Institucionais observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como o detalhamento abaixo:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor;

(iii) a quantidade de 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 às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;

(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 Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas correspondentes à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva, o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item "5.7 Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 65 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas por eles subscritas 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 Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva 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 Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data do término do procedimento de coleta de intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, 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 RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA 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 RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas da Emissão objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas da Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da Emissão correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será efetuado o rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas

em valores superiores a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. Caso haja rateio de eventuais sobras, decorrentes do rateio anteriormente citado, será observado o limite máximo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas da Emissão 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 Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do procedimento de coleta de intenções, indicando a quantidade de 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 a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor;

(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 Coleta de Intenções; 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 ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever, o Preço de Emissão devido. Os Investidores Institucionais integralizarão as 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. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado, para o Coordenador Líder, até a data do término do procedimento de coleta de intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, 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 Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, com a Gestora e com o Consultor, 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 à 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 Cotas, o Investidor subscreverá a 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.

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

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

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, o Fundo liquidado e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, à vista em moeda corrente nacional, por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

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

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

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada e o Fundo liquidado, em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.

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

Procuração de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão

de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima; (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699; e (iii) a aprovação da contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, para a prestação de serviço de administração imobiliária das unidades a serem adquiridas pelo Fundo no VHouse Faria Lima e no VO699; tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses com o Consultor do Fundo, dado que referidos imóveis são de propriedade de SPEs que são partes relacionadas ao Consultor e que a Administradora Imobiliária é Parte Relacionada ao Consultor.

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão, de forma facultativa, outorgar Procurações de Conflito de Interesses, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pela Gestora, por meio físico ou digital e conforme Anexo VII a este Prospecto Preliminar, também anexa ao Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, a qual atende as orientações contidas no Ofício CVM SRE, observadas as disposições contidas na convocação que tratar da Assembleia de Conflito de Interesses. As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pela Gestora, no mesmo ato da ordem de investimento e da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas específica, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar pela aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo de Parte Relacionada ao Administrador e/ou à Gestora e/ou ao Consultor e a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

Das referidas procurações constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação de cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador, a Gestora e o Consultor incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE 1/2020, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que o outorgado vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente e, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Rio de Janeiro-RJ, A/C "Jurídico Administradora" ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para e.voto@alfm.adv.br, com o assunto "Revogação de Procuração Eletrônica – JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário".

O outorgado será prestador de serviço independente do Fundo, não sendo o Administrador, o Gestor, o Consultor ou o Coordenador Líder ou qualquer Parte Relacionada a eles.

A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa ao Cotista, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à aprovação de qualquer das matérias da ordem do dia, possibilitando-se, inclusive, a segregação de voto

por cada matéria, será outorgada por Investidor que teve acesso, antes de referida outorga, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses específica da aquisição de ativos de propriedade de Parte Relacionada ao Consultor durante o prazo de duração do Fundo e a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Rio de Janeiro-RJ, A/C "Jurídico Administradora" ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para e.voto@alfm.adv.br, com o assunto "Revogação de Procuração Eletrônica – JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário".

Não obstante, o Administrador, a Gestora e o Consultor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Deste modo, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta **até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação relativa a suspensão da Oferta**, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do

Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação**. Em caso de modificação da oferta, os Investidores serão comunicados imediata e diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta acerca dos termos e condições de tal modificação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, sendo certo que os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta**.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta**, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas

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

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

Negociação no mercado secundário

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

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

Contrato de Distribuição

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

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

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) incidentes sobre o volume total de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, a ser dividido da seguinte forma ("**Comissionamento**"):

(i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) a título de "**Comissão de Coordenação e Estruturação**"; e

(ii) 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) a título de "**Comissão de Colocação**".

O Comissionamento será pago pelo Fundo à vista, em moeda corrente nacional, até o 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Liquidação, mediante dedução do valor total da captação de recursos na Oferta.
Exclusivamente o pagamento da Comissão de Coordenação e Estruturação poderá ser realizado a qualquer empresa integrante do grupo econômico do Coordenador Líder, participante da Oferta, conforme previsto no respectivo termo de adesão.

O valor do Comissionamento devido ao Coordenador Líder, bem como a remuneração das Instituições Participantes da Oferta serão pagos em contas correntes a serem indicadas pelas Instituições Participantes da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição e nos respectivos termos de adesão, conforme o caso.

A remuneração das Instituições Participantes da Oferta será paga diretamente pelo Coordenador Líder, em conta corrente a ser indicada por tais Instituições Contratadas para a Oferta nos respectivos termos de adesão.

O atraso no pagamento de quaisquer valores devidos ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição ensejará multa moratória de 2% (dois por cento) do saldo então devido, acrescido de correção monetária equivalente à variação positiva do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, no caso da sua extinção de outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de juros equivalentes a 1% (um por cento) ao ano.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo, dos Cotistas e manifestação favorável da CVM.

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto no Contrato de Distribuição, ou de acordo com cada um dos termos de adesão ao Contrato firmados pelas Instituições Contratadas, qualquer das Instituições Contratadas oportunamente emitirão recibo ao Coordenador Líder.

Os pagamentos referentes ao Comissionamento descritos acima deverão ser realizados líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo quaisquer tributos que porventura venham a incidir sobre os serviços aqui descritos, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; Imposto de Renda retido na fonte; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que a os fornecedores dos serviços recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 71 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma carta convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que essa, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição. Outros coordenadores contratados poderão aderir ao processo de distribuição das Cotas mediante a celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição.

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

O Comissionamento dos coordenadores contratados e dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, para a Gestora ou para os cotistas em razão da contratação de coordenadores contratados e dos Participantes Especiais, sendo certo que tal pagamento será realizado mediante dedução do valor total da captação de recursos na Oferta.

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

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Coordenadores Contratados ou dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta ou Coordenadores Contratados deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial da Oferta ou Coordenador Contratado em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Demonstrativo dos custos da Oferta

A) As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões	**Custo Total da Oferta (R$)(²)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em relação ao Montante da Oferta**
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.100.000,00	0,5000	0,500%
Imposto sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação (¹)	117.487,55	0,0534	0,053%
Comissão de Distribuição	5.500.000,00	2,5000	2,500%
Imposto sobre a Comissão de Distribuição(¹)	587.437,74	0,2670	0,267%
TOTAL	**7.304.925,29**	**3,3204**	**3,3204%**

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

(2) *Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de, inicialmente, até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais),* não considerando a emissão do Lote Adicional.

Preço por Cota (R$)	**Custo por Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Cota**
100,00	R$ 3,33	3,33%

(1) *Os valores acima foram arredondados.*

B) Adicionalmente, as despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do vendedor dos ativos VHouse Faria Lima e VO699 e não serão arcadas pelo Fundo:

Comissões e Despesas	**Custo Total (R$)**
Assessores Legais	620.000,00
Taxa de Registro na CVM	317.314,36
Taxa de Análise de Oferta Pública B3	12.097,03
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	36.291,11
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	77.000,00
Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3	10.143,10
Taxa de Registro do Fundo na Anbima	8.113,60
Cartório, Despesas de Registro e Assembleia	42.000,00
Roadshow	50.000,00
Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas	80.000,00
Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação	133.000,00
TOTAL	**1.385.959,20**

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	**Eventos**	**Data Prevista (1)**
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	27/10/2020
2.	Início das apresentações a potenciais Investidores	27/10/2020
3.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	04/11/2020
4.	Obtenção do Registro da Oferta	02/12/2020
5.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	03/12/2020
6.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	07/12/2020
7.	Procedimento de Alocação de Ordens	08/12/2020
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	11/12/2020
9.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/12/2020

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

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

Outras informações

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

Administrador:
PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Rodrigo Godoy
Tel.: (11) 3206-8000
E-mail: middleadm@bancoplural.com / rodrigo.godoy@bancoplural.com
Website: www.bancoplural.com
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website, clicar em "INVESTMENT BANKING", depois clicar em "PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo.

Genial Investimentos:
GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Surubim, 373 – 4º andar, Cidade Monções
CEP 04571-050 – São Paulo, SP
At.: Área de Distribuição de Produtos
Tel.: (11) 2137-8888
E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br
Website: www.genialinvestimentos.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação Fundo.

Coordenadores Contratados:
PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Rua Surubim, nº 373 – 1º andar
CEP: 04571-050 – São Paulo, SP
At.: Odilon Teixeira
Tel.: (11) 3206-8131
E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com
Website: www.bancoplural.com
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website clicar em "INVESTMENT BANKING", depois clicar em "PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo.

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar
CEP 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. Philipe Aguiar
Tel.: (21) 3797-8000
E-mail: philipe.aguiar@orama.com.br
Website: www.orama.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website localizar e clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Lista de Ofertas" e, então, localizar o documento requerido.

Comissão de Valores Mobiliários:
Rua Sete de Setembro, nº 111, 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: http://www.cvm.gov.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, 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 "JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", acessar "JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º Andar, Centro
CEP 01010-901 – São Paulo, SP
Tel.: (11) 3233-2000
Website: http://www.b3.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e selecionar "Saiba Mais", clicar em "Ofertas em Andamento", selecionar "Fundos", clicar em "JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

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

Administrador: *Website*: www.bancoplural.com. Para acesso da informação, neste website, clicar em "INVESTMENT BANKING", depois clicar em "PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo.

Coordenador Líder: *Website*: www.genialinvestimentos.com.br. Para acesso a estes comunicados, neste *website* clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação Fundo.

Coordenadores Contratados: **PLURAL**: *Website*: www.bancoplural.com. Para acesso aos comunicados, neste website, clicar em "INVESTMENT BANKING", depois clicar em "PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo; e **ÓRAMA**: *Website*: www.orama.com.br. Para acesso aos comunicados, neste website localizar e clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Lista de Ofertas" e, então, localizar o documento requerido.

CVM: *Website*: http://www.cvm.gov.br. Para acesso a estes comunicados, neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimentos", clicar em "Consulta a informações de Fundos" , em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

B3: *Website*: www.b3.com.br Para acesso a estes comunicados, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e selecionar "Saiba Mais", clicar em "Ofertas em Andamento", selecionar "Fundos", clicar em "JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundos.Net: Website: http://www.cvm.gov.br. Para acesso a estes comunicados, neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Consulta a informações de Fundos", então, "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 27 de outubro 2020 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

Administrador: Website: www.bancoplural.com. Para acesso da informação, neste website, clicar em "INVESTMENT BANKING", depois clicar em "PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo.

Coordenador Líder: *Website*: www.genialinvestimentos.com.br. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste *website* clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar o Aviso ao Mercado.

Coordenadores Contratados: **PLURAL**: *Website*: www.bancoplural.com. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website, clicar em "Investment Banking", depois clicar em "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo; e **ÓRAMA**: *Website*: www.orama.com.br. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website localizar e clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Lista de Ofertas" e, então, localizar o documento requerido.

CVM: *Website*: http://www.cvm.gov.br. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimentos", clicar em "Consulta a informações de Fundos" , em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado".

B3: *Website*: www.b3.com.br. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e selecionar "Saiba Mais", clicar em "Ofertas em Andamento", selecionar "Fundos", clicar em "JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado".

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

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

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em Ativos Alvo, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/03, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

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

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Objetivo

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional.

Para alcançar o objetivo, o Fundo buscará investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que provejam geração de renda ao Fundo e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes, em especial o VHouse Faria Lima e o VO699, se aprovado em Assembleia de Conflito de Interesse, ambos objeto de aquisição da Oferta.

Política de Investimento

Para a concretização da Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes Ativos Imobiliários:

(i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;

(ii) ações ou quotas de SPE que invistam em Imóveis;

(iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, o investimento em Imóveis;

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e

(v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes Outros Ativos, observados os limites previstos na regulamentação aplicável:

(i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(ii) Letras Hipotecárias – LH;

(iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e

(iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

Sem prejuízo das regras para investimento dispostas no item 5.5 do Regulamento, o Fundo poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio do Fundo, parcela permanente dos seus recursos investidos nos seguintes Ativos Financeiros, para fins de gestão de liquidez, por escolha do Administrador e mediante recomendação da Gestora:

(i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

(ii) títulos públicos federais;

(iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional;

(iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e

(v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

Público Alvo do Fundo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento.

Atribuições do Administrador

O Administrador contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços do Fundo, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472. Ainda, observado os limites estabelecidos no Regulamento, no Contrato de Consultoria e no Contrato de Gestão, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da Carteira, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e no melhor interesse do Fundo. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento, compete ao Administrador: **(i)** adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento e conforme orientação da Gestora e/ou do Consultor, conforme aplicável, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome do Fundo; **(ii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** o registro de Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais; **(c)** a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; **(d)** os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e relativas ao patrimônio do Fundo; e **(e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472; **(iii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento; **(iv)** celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, conforme orientado pela Gestora e pelo Consultor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo; **(v)** receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo **(vi)** custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo; **(vii)** quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos da Carteira custodiados com o Custodiante; **(viii)** dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472; **(ix)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo; **(x)** assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis,

e que as qualificações do Imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472; **(xi)** informar à CVM a data da primeira integralização das Cotas no prazo de até 10 (dez) dias de sua ocorrência; **(xii)** observar e fazer cumprir as disposições constantes do Regulamento, do Contrato de Gestão, do Contrato de Consultoria e as deliberações da Assembleia Geral; **(xiii)** pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, desde que comprovada sua responsabilidade em relação a tal atraso; **(xiv)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira e as atividades do Consultor, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários; **(xv)** manter contratado o Auditor Independente; **(xvi)** elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável; **(xvii)** divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Cotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Regulamento; **(xviii)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador; **(xix)** empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis; **(xx)** abrir e movimentar contas bancárias; **(xxi)** representar o Fundo em juízo e fora dele; **(xxii)** solicitar o registro das Cotas, a distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3; **(xxiii)** deliberar sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, conforme recomendado pela Gestora, após a orientação do Consultor, observados os demais limites e condições estabelecidos no Regulamento; **(xxiv)** realizar amortizações de Cotas e/ou distribuição de rendimentos aos Cotistas, conforme da Gestora e nos termos do Regulamento; e **(xxv)** contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, conforme recomendação da Gestora.

Atribuições do Consultor

O Consultor prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas, as disposições do Contrato de Consultoria e a competência da Gestora e do Administrador, conforme aplicável, mas em cada caso de acordo com as disposições do Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, sem prejuízo de outras obrigações e atividades que sejam atribuídas no Contrato de Consultoria, bem como prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliários dos Imóveis e SPE que compõe a Carteira: **(i)** fiscalizar a atuação de empresas de administração imobiliária, caso contratada pelo Administrador, no âmbito dos Ativos Imobiliários; **(ii)** recomendar à Gestora, para que esta recomende ao Administrador, a aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Imobiliários, incluindo SPE e/ou Imóveis, bem como a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado; **(iii)** assessorar a Gestora e o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação para aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo; **(iv)** mediante outorga de procuração pelo Fundo nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE; **(v)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; **(vi)** praticar, com a supervisão da Gestora, todos os atos negociais relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria; **(vii)** realizar, com a supervisão da Gestora e mediante outorga de procuração pelo Administrador, as atividades necessárias à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários e à gestão dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria; **(viii)** comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos das obrigações dos ocupantes dos Ativos Imobiliários decorrentes dos respectivos contratos de que tenha ciência, comunicando à Gestora e ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados em prazo razoável; **(ix)** com a supervisão da Gestora e nos termos da procuração específica outorgada pelo Administrador, acompanhar a elaboração e a negociação e celebrar os instrumentos que suportem a contratação de prestadores de serviços para o gerenciamento dos Ativos Imobiliários, incluindo em caso de vacância de inquilinos, conforme previsto no Contrato de Consultoria; **(x)** encaminhar a apuração de resultados das SPE ou dos Ativos Imobiliários para validação da Gestora, nos termos do Contrato de Consultoria; **(xi)** coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Ativos Imobiliários e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes; **(xii)** conduzir, nos termos do Contrato de Consultoria e do Contrato de Gestão, negociações para contratação e/ou substituição de empresas de administração imobiliária dos Ativos Imobiliários para

a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento, nos termos do Contrato de Consultoria; e **(xiii)** recomendar e realizar, nos termos do Contrato de Consultoria e do Contrato de Gestão, a implementação de benfeitorias nos Imóveis.

Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº Lei nº 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

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

Taxa de Administração

A Taxa de Administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador, do Escriturador, da Gestora e do Consultor, conforme previsto no Regulamento, e corresponderá a um percentual de 1,15% (um inteiro e quinze décimo por cento) ao ano aplicável sobre (i) o valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido, caso não aplicável o critério previsto no item "i" acima ("**Base de Cálculo de Remuneração**"); considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as prestações devidas apuradas diariamente e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços. Em qualquer situação, a Taxa de Administração não será inferior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substitui-lo.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, incluindo, mas não se limitando, à Gestora e ao Consultor. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

Remuneração do Consultor

Pela prestação dos serviços de consultoria, o Consultor fará jus a uma Taxa de Consultoria, incluída na Taxa de Administração e paga diretamente pelo Fundo. A Taxa de Consultoria corresponderá a

um percentual de 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a Base de Cálculo de Remuneração, observada a remuneração mínima do Administrador e da Gestora conforme previstas no Contrato de Gestão, e será paga mensalmente, no 5º Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem ocorrência de um evento de Justa Causa, será devida a Indenização do Consultor (conforme abaixo definido).

Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado

A primeira emissão de Cotas será de 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 1.500.000,00 (um milhão e quinhentas mil Cotas) no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, após orientação do Consultor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("**Capital Autorizado**").

Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados os seguintes requisitos: **(i)** as novas Cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional; **(ii)** será assegurado aos titulares de Cotas, na data de corte estabelecida no respectivo ato que aprovar a emissão de novas Cotas, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, observado o disposto no ato que deliberar pela oferta das novas Cotas, observados, ainda, os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do Escriturador, conforme aplicáveis. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto no ato que deliberar pela oferta, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso e permitido pela regulamentação aplicável; e **(iii)** o preço de emissão das Cotas emitidas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação da Gestora e conforme orientado pelo Consultor, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Política de Distribuição de Resultados

As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir.

Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93.

Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no

último Dia Útil do período de apuração dos lucros, ou seja, no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à distribuição.

Sem prejuízo da distribuição semestral disposta acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, observado o disposto acima, a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

O Administrador, conforme recomendação da Gestora, visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos do Capítulo X do Regulamento.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas

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

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

Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Investidores.

Substituição do Administrador

O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante envio de notificação prévia à Gestora e ao Consultor no prazo estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria. Após o encerramento do prazo previsto em tal notificação, o Administrador deverá 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. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou (ii) não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VIII do Regulamento, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de

encaminhamento da respectiva notificação de renúncia. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade. A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão

O Contrato de Gestão entrou em vigor na data de sua assinatura e terá prazo de duração indeterminado, podendo ser denunciado, por escrito, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por iniciativa de qualquer das partes do Contrato de Gestão e sem qualquer obrigação de pagamento de uma parte à outra, ressalvado o pagamento pelos serviços já realizados.

O Contrato de Gestão poderá ter, a critério da parte inocente, seu final antecipado, de pleno direito e independentemente de quaisquer avisos ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, sem ônus para o denunciante, nas seguintes hipóteses: (i) se qualquer parte descumprir obrigação prevista no Contrato de Gestão e, após notificada por escrito pela outra parte, não corrigir o descumprimento/indenizar a parte prejudicada pelos danos comprovadamente causados em até 5 (cinco) dias úteis; (ii) em caso de requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial decretação de falência, intervenção, liquidação, instauração de regime de administração especial ou dissolução judicial ou extrajudicial de qualquer uma das partes; ou (iii) se a Gestora e/ou o Administrador perderem a qualificação técnica que os habilita a prestar os serviços técnicos objeto do Contrato de Gestão.

Não obstante, a Gestora deverá ser substituída nas seguintes hipóteses: (i) descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira por decisão da CVM; (ii) renúncia ou; (iii) resilição unilateral do Contrato de Gestão, por parte do Administrador, por iniciativa própria ou do Consultor.

A Gestora poderá, a qualquer tempo, nos termos do Contrato de Gestão, renunciar ao cargo de gestora do Fundo, observados os demais procedimentos previstos na legislação em vigor.

Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Consultoria

O Contrato de Consultoria vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo e somente poderá ser rescindido nos casos de (i) rescisão automática; (ii) rescisão unilateral pelo Consultor; (iii) rescisão

unilateral pelo Fundo e consequente destituição do Consultor, com ou sem justa causa (conforme definido abaixo), mediante envio de aviso prévio ao Consultor; ou (iv) por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor, por meio de distrato.

São eventos de rescisão automática do Contrato de Consultoria: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor; (iii) renúncia, descredenciamento, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência e decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Administrador; ou (iv) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria.

O Consultor poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

O Administrador também poderá, no exercício da competência outorgada pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria em nome do Fundo, com ou sem justa causa, implicando a destituição do Consultor de suas funções do Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Consultor, observados os procedimentos do Contrato de Consultoria.

Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pelo Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos do Regulamento. Para os fins deste Prospecto e do Contrato de Consultoria, considera-se "Justa Causa": (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Consultor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Consultor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Consultor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo deverá enviar uma notificação por escrito e justificada pelo Administrador ao Consultor nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor receberá (i) a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, calculada e paga nos termos do Contrato de Consultoria e do Regulamento; e (ii) uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da Taxa de Consultoria devida ao Consultor ("**Indenização do Consultor**").

A Indenização do Consultor será apurada no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pelo Administrador em nome do Fundo.

A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos do Regulamento.

Caso o Fundo, diretamente por seu Administrador por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor para reduzir unilateralmente a Taxa de Consultoria, o Consultor poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do

Consultor observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

O Administrador, na qualidade de administrador e exclusivo responsável pela contratação dos prestadores de serviço do Fundo nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472, poderá optar pela rescisão sem Justa Causa por sua única e exclusiva vontade, sem qualquer influência ou motivação por atos dos Cotistas, sendo que, neste caso, todas as disposições previstas acima manter-se-ão plenamente aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento da Indenização do Consultor que, nessa hipótese, deverá ser arcada diretamente pelo Administrador.

O Administrador e o Consultor poderão rescindir o Contrato de Consultoria por mútuo acordo, por meio da celebração de um distrato consensual, nos termos da legislação aplicável.

Assembleia Geral de Cotistas

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e (ii) 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido da Gestora, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento. A Assembleia Geral de Cotistas será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, que terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano.

Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (i) anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador; (ii) alteração do Regulamento; (iii) a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (vii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) alteração do prazo de duração do Fundo; (xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; (xii) majoração da Taxa de Administração; e (xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde 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, em primeira ou segunda convocação.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas,

observado o quórum previsto no Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após (i) a alienação dos Ativos Alvo do Fundo pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento, dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral, e (ii) após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, no qual a fração ideal de cada Cotista será calculada considerando a proporção das Cotas detida por cada um, nos termos do Regulamento.

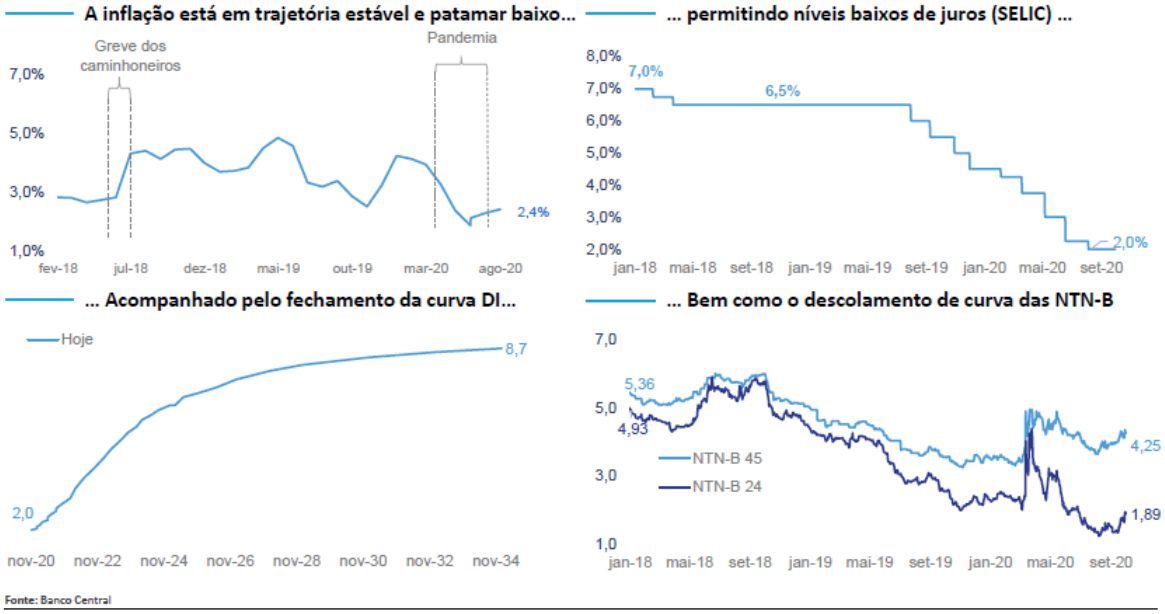
Após a partilha do patrimônio do Fundo e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais Leis Aplicáveis.

Política de divulgação das informações relativas ao Fundo

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

A divulgação de informações deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <www.bancoplural.com>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário

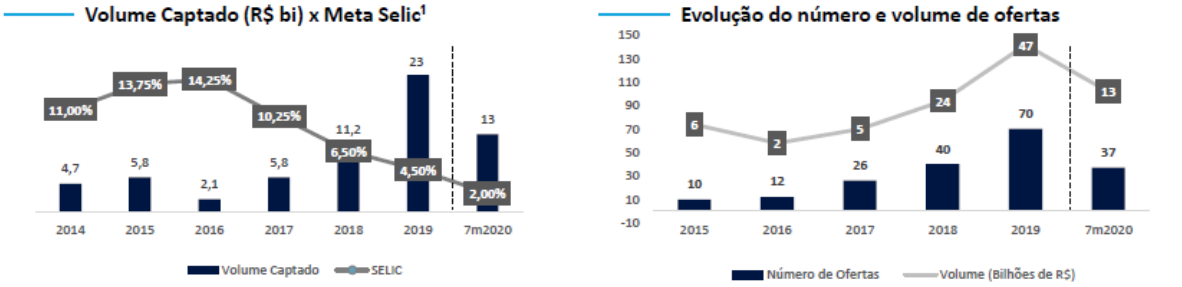


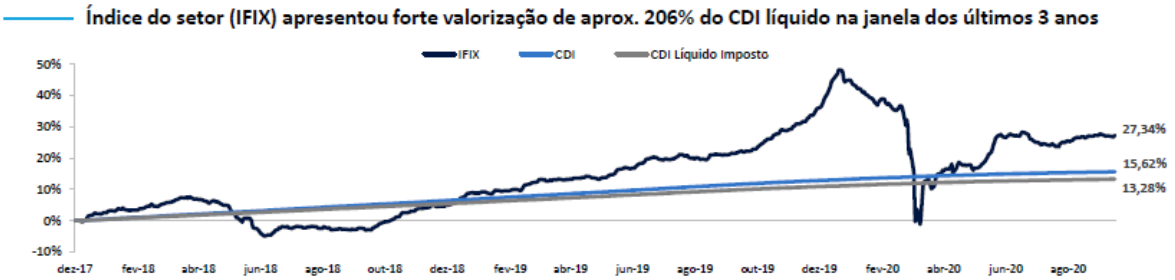
Condições Macroeconômicas

Crescimento do Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme demonstrado nos gráficos abaixo, o mercado de fundo de investimento imobiliário vem

crescendo ano a ano:

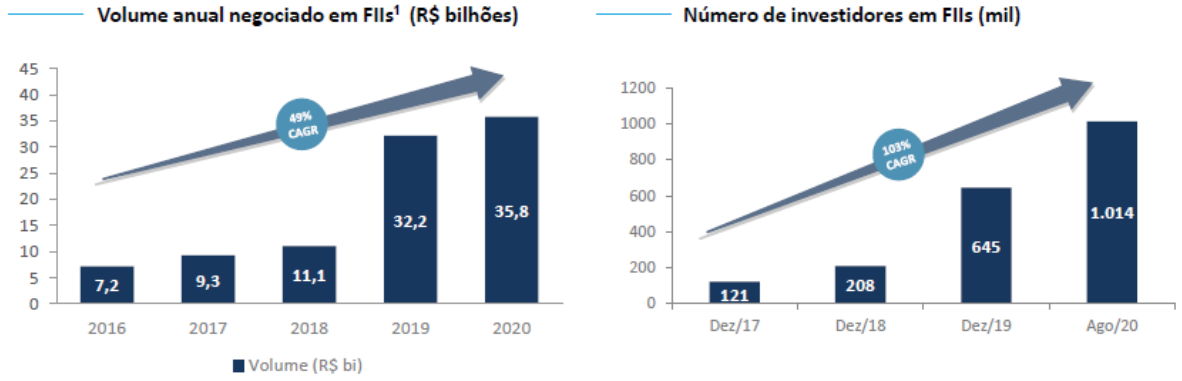




Fonte: Bloomberg e Boletim Mensal Fundos Imobiliários
Nota 1 – Fim de período

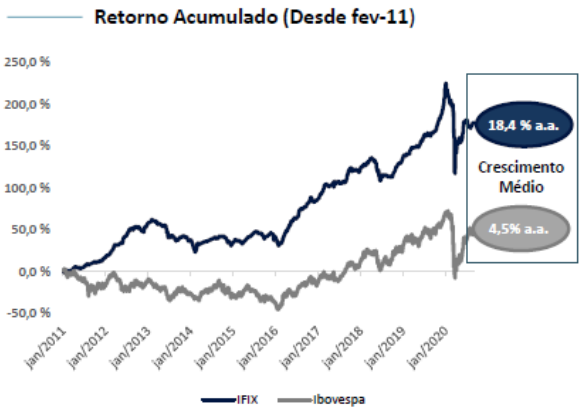
Maior liquidez

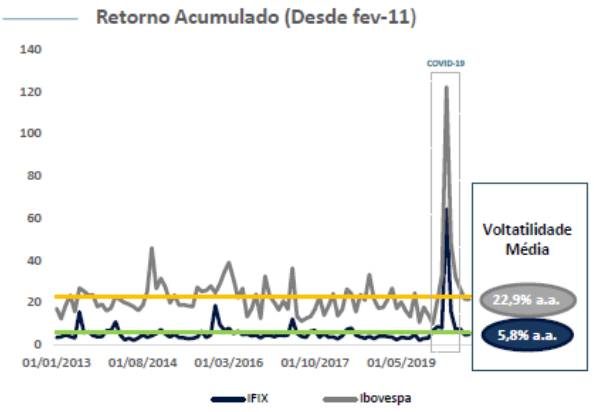
Nos últimos anos, o mercado de FIIs apresentou crescimento no número de investidores (pessoas físicas) e no volume de negociação, trazendo mais liquidez para investidores, conforme gráficos abaixo:



Fonte: B3 | Boletim Mensal Fundos Imobiliários, data-base ago/2020
Nota 1 – Os dados referentes a 2020 são do início do ano até ago/2020

Comparando o mercado de FIIs com o mercado de ações, através da análise do IFIX e do Ibovespa, é possível observar que, de 2011 até o momento, o IFIX apresentou maior retorno e menor volatilidade, conforme os gráficos abaixo:

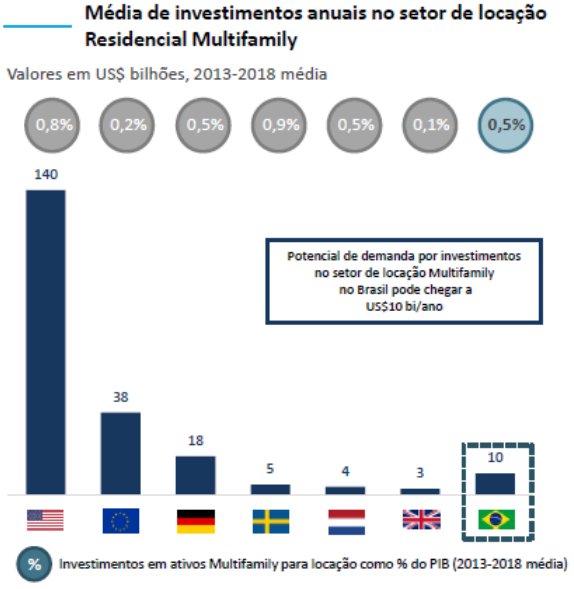




Fonte: Bloomberg

Plataforma Multifamily vs. Aquisição Direta de Imóvel

Dentre as diferenças, destaca-se a baixa vacância, risco de crédito pulverizado e um padrão institucional mais prático e ágil quando comparado com a aquisição direta de imóveis.

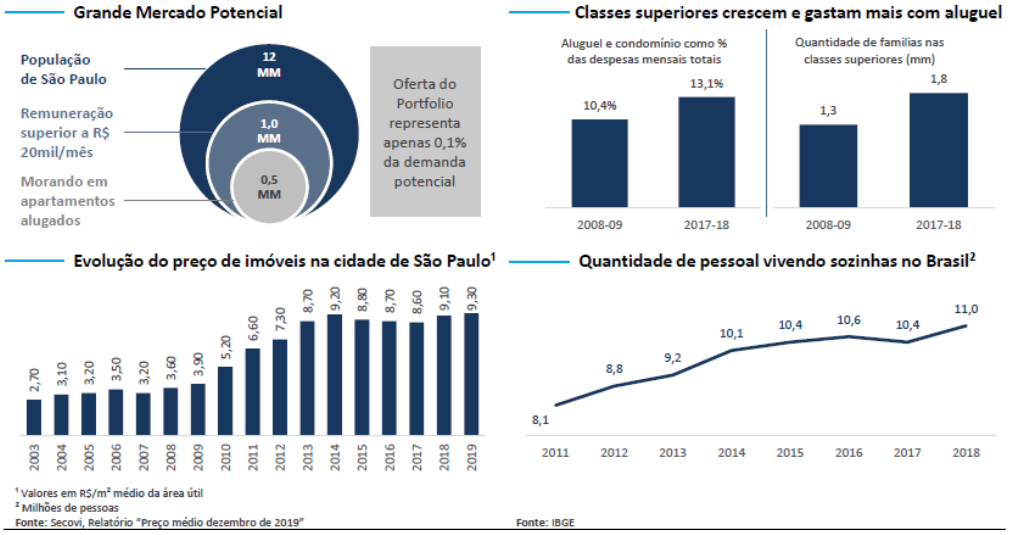


Fonte: CBRE, JLL and Savills.

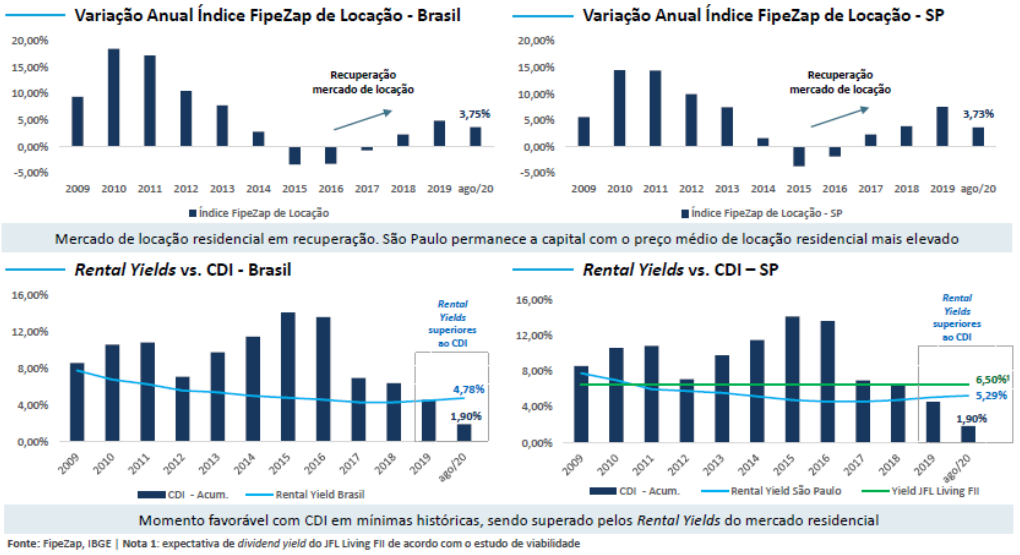
Plataforma Multifamily vs. Aquisição Direta de Imóvel

	Plataforma Multifamily	Aquisição Direta de Imóvel para Locação
Vacância	Baixa vacância (5% a 10%) e ultilizada de forma estratégica para estratégia de precificação, manutenção, etc.	"Tudo ou nada" ou a unidade está com 100% ou 0% de ocupação
Valor da Locação	Gestão de precificação centralizada, incentivos coorporativos para obter melhores resultados	Incentivo para fechar o negócio, nem sempre no melhor preço. Pressão: da vacância, corretor, novo morador
Controle do Condomínio	Gestão do condomínio institucional, com tomada de decisão ágil e perene	No nível de condomínio, necessária múltiplos interfaces, comprometendo a agilidade, custos ou mesmo iniciativa
Contrato de Locação	Padrão institucional, prático, ágil	Possibilidade de morosidade e revisão de ambas as partes
Risco de Crédito	Pulverizado em pessoas físicas e empresas de diferentes backgrounds	Concentrado em um único locatário

Grande Mercado Potencial



Variações anuais de locação no Brasil e São Paulo e do Rental Yields vs. CDI no Brasil e em São Paulo



Tese de Investimento do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário

Pipeline

	Faria Lima	Jardins (Luminus)	Ibirapuera (Casa dos Ipês)	Nações Unidas (Carrefour)	JK Iguatemi	Total
Área Bruta Locável (m²)	16.742	7.084	3.929	10.166	21.793	**59.714**
Localização	Itaim Bibi (SP)	Jardins (SP)	Jardim Paulistano (SP)	Nações Unidades (SP)	Vila Olímpia (SP)	-
Status	Expectativa 2021	Expectativa 2021	Expectativa 2022	Expectativa 2021	Expectativa 2023	-
# de Unidades	160	99	35	175	~300	**~769**
Faixa de Metragens (m²)	55-250	40-210	77-250	38-237	50-350	**38-350**

Fonte: JFL Realty

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de não aprovação de conflito de interesses

Caso a aquisição do VHouse Faria Lima e do VO699 não seja aprovada em Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta poderão ser aplicados pelo Fundo em Outros Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos e Ativos Imobiliários, desde que observada a Política de Investimento do Fundo, sendo que o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes ao VHouse Faria Lima e/ou ao VO699 ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação do VHouse Faria Lima e do VO699, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, se não aprovada a aquisição dos Imóveis, o Administrador, em comum acordo com o Consultor e o Gestor, poderá convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da eventual liquidação do Fundo, sendo que, se aprovada, os recursos integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, nos termos deste Prospecto e do Regulamento do Fundo, que poderá afetar negativamente os Cotistas. Ainda, caso a contratação da Administradora Imobiliária não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, essa não será contratada, o que pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e o valor agregado das locações das unidades dos Imóveis têm estreita relação com a reputação da Administradora Imobiliária e sua expertise no mercado. Outra administradora imobiliária eventualmente contratada pelo Fundo poderá não ter a mesma reputação da Administradora Imobiliária, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados da Administradora Imobiliária aos locatários, resultando em perdas decorrentes da redução dos valores dos aluguéis em função de os Imóveis deixarem de contar com o pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pela Administradora Imobiliária, afetando a rentabilidade do Fundo aos Cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os coproprietários

A titularidade dos Imóveis poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes daqueles do Fundo. Tendo em vista que a anuência desses coproprietários pode ser necessária para a tomada de decisões significativas que afetem os Imóveis, caso mencionados terceiros, coproprietários, venham a ter interesses econômicos diversos daqueles do Fundo, eles poderão agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo

Durante os 2 (dois) primeiros anos contados da aquisição da participação no VHouse Faria Lima e no VO699 pelo Fundo o Fundo possui prioridade no recebimento do Resultado Líquido advindo da exploração conjunta das unidades do VHouse Faria Lima e do VO699 em montante equivalente a 6,5% a.a. de *dividend yield anual* apurado mensalmente, calculado sobre cada Cota, conforme descrito neste Prospecto Preliminar. A Subordinação de Renda não constitui, em nenhuma hipótese, garantia de que os 6,5% a.a. do *dividend yield* da Subordinação de Renda serão efetivamente recebidos pelo Fundo, dado que a Subordinação de Renda constitui somente prioridade no recebimento do Resultado Líquido e tal Resultado Líquido pode não apresentar valor positivo ou, caso apresente, tal valor pode ser insuficiente para atingir os 6,5% de *dividend yield*. Neste caso, o Fundo poderá não receber receita ou receber receita inferior à esperada sobre as locações das unidades no respectivo mês de apuração, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada. Da mesma forma, se o Resultado Líquido não proporcionar valor correspondente à Meta de Resultado Fundo, conforme definido neste Prospecto Preliminar, a rentabilidade e/ou o valor a ser distribuído aos cotistas poderão ser inferiores àquele previsto no Estudo de Viabilidade.

Risco de vacância

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

Risco imobiliário

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

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

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. **Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, incluindo epidemias e/ou pandemias, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, a Gestora, o Consultor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias:

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações do Fundo e afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco da pandemia do COVID – 19

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

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

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

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, sua situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como**:**

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, aeroportos, alfândegas, receita federal, ou quaisquer greves que afetem o trânsito de mercadorias e a prestação de serviços;
- restrições à circulação de pessoas e mercadorias em função de epidemias e outros fenômenos naturais;
- inflação;
- instabilidade social e política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regimes fiscais em âmbitos federal, estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica e/ou recursos hídricos; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Risco de Instabilidade Política, Institucionais e Flutuações de Preço

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

Risco de 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 Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 108 deste Prospecto Preliminar.

Risco de crédito

Consiste no risco de os locatários dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de cumprir com suas obrigações financeiras para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos

significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários

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

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

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros

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

Riscos relacionados à liquidez

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

Risco da Marcação a Mercado

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

Riscos Tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo e/ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Riscos Regulatórios

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

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

a qualquer tempo em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em Cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais e/ ou administrativas desfavoráveis

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

Risco de desempenho futuro

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

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

Riscos de prazo

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

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais Assembleias Gerais de Cotistas, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de indisponibilidade de caixa

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

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta pode vir a ser cancelada e o Fundo liquidado caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados p*ro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em ativos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, distribuídas será equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida, bem como o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a aquisição de todos os Ativos Imobiliários**.** Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Imobiliários para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional

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

Risco de conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, em especial (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima, (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO599 no VO699 e (iii) da contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, Parte Relacionada com o Consultor, para prestação de serviço de administração imobiliária das unidades a serem adquiridas pelo Fundo no VHouse Faria Lima e no VO699, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas específica, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo. Nesse sentido, vale ressaltar que o Coordenador Líder e a Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo certo que em observância ao Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014 a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, sendo esta a primeira oferta pública de emissão de Cotas do Fundo.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados.

Quando da realização da Assembleia Geral de Cotistas, convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da referida Assembleia Geral de Cotistas. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, outorgar poderes específicos para as pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais. A outorga de poderes via procuração é facultativa, não será irrevogável e irretratável, podendo ou não ser favorável às matérias, inclusive, a segregação do voto por cada matéria e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Risco de não aprovação de conflito de interesses

Caso a aquisição do VHouse Faria Lima e do VO699 não seja aprovada em Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta poderão ser aplicados pelo Fundo em Outros Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos e Ativos Imobiliários, desde que observada a Política de Investimento do Fundo, sendo que o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes ao VHouse Faria Lima e/ou ao VO699 ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação do VHouse Faria Lima e do VO699, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, se não aprovada a aquisição dos Imóveis, o Administrador, em comum acordo com o Consultor e o Gestor, poderá convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da eventual liquidação do Fundo, sendo que, se aprovada, os recursos integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, nos termos deste Prospecto e do Regulamento do Fundo, que poderá afetar negativamente os Cotistas. Ainda, caso a contratação da Administradora Imobiliária não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, essa não será contratada, o que pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e o valor agregado das locações das unidades dos Imóveis têm estreita relação com a reputação da Administradora Imobiliária e sua expertise no mercado. Outra administradora imobiliária eventualmente contratada pelo Fundo poderá não ter a mesma reputação da Administradora Imobiliária, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados da Administradora Imobiliária aos locatários, resultando em perdas decorrentes da redução dos valores dos aluguéis em função de os Imóveis deixarem de contar com o pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pela Administradora Imobiliária, afetando a rentabilidade do Fundo aos Cotistas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

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

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

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

Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

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

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco relativo às novas emissões

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco de Substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem da Gestora e de sua equipe, incluindo a avaliação de ativos, bem como a supervisão da prestação de serviço realizada pelo Consultor. Uma substituição da Gestora pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco de Substituição do Consultor

A substituição do Consultor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor e de sua equipe, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos bem como a supervisão da prestação de serviço realizada pela Administradora Imobiliária (se aprovada a contratação em sede da Assembleia de Conflito de Interesses). Uma substituição do Consultor pode fazer com que o novo consultor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, a rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem Justa Causa ensejará o pagamento, pelo Fundo, de Indenização do Consultor, incluída na Taxa de Administração, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco de Substituição da Administradora Imobiliária

A substituição da Administradora Imobiliária (se aprovada a contratação em sede da Assembleia de Conflito de Interesses) pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e o valor agregado das locações das unidades dos Imóveis têm estreita relação com a reputação da Administradora Imobiliária e sua reconhecida expertise no mercado. Outra administradora imobiliária eventualmente contratada pelo Fundo poderá não ter a mesma reputação da Administradora Imobiliária, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados da Administradora Imobiliária aos locatários, resultando em perdas decorrentes da redução dos valores dos aluguéis em função de os Imóveis deixarem de contar com o pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pela Administradora Imobiliária.

Risco de Imagem e Reputacional do Consultor e da Administradora Imobiliária

Os Imóveis caracterizam-se por determinados padrões e contam com serviços estabelecidos e selecionados pelo Grupo JFL, tanto na qualidade de Consultor quanto de Administradora Imobiliária (sujeita às aprovações em Assembleia de Conflito de Interesses). Nesse sentido, as atividades a serem desenvolvidas pelo Fundo são diretamente relacionadas ao conceito desenvolvido e praticado pelo Grupo JFL, que tem influência sobre o valor atribuído às unidades dos Imóveis. Nesse sentido, caso o Fundo não conte com os serviços de consultoria e/ou de administração imobiliária dos Imóveis prestados pelo Consultor e pela Administradora Imobiliária, os valores dos aluguéis das unidades cobrados pelo Fundo poderão ser afetados negativamente e comprometer os resultados do Fundo e

a rentabilidade para os Cotistas. Adicionalmente, o resultado do Fundo pode ser comprometido por eventuais modificações no padrão atualmente praticado nos Imóveis e/ou por qualquer situação que venha a comprometer a imagem e/ou a reputação do grupo, que poderá comprometer a imagem do Fundo acarretando perdas para o Fundo e os Cotistas. O Fundo poderá não encontrar outros prestadores de serviço com a mesma expertise e/ou reputação do Consultor e da Administradora Imobiliária, de forma que o valor das Cotas do Fundo poderá sofrer impacto negativo, o que afetará a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Gestora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou da Gestora

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

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Risco imobiliário

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade 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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de vacância

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

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Riscos ambientais

Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades

podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, 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.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de eventual área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, 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; (v) a interdição dos Imóveis; e (vi) a não individualização dos cadastros de imóveis junto a Prefeitura Municipal competente, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis na forma de condomínio edilício

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis envolve a interação de entes despersonificados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito às respectivas convenções de condomínio e eventuais consequências por inobservância, além das decisões tomadas em assembleias gerais dos condomínios, podendo haver matérias cuja aprovação dependa de quórum superior à participação do Fundo (em conjunto com o coproprietário) nos Imóveis, dependendo do voto afirmativo de outros condôminos, de forma que o Fundo poderá não ter controle sobre sua aprovação e devendo submeter-se às deliberações da maioria, as quais poderão não ser aderentes aos interesses do Fundo.

Risco de exposição associados à locação

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.
Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação

O Fundo terá na sua carteira de investimentos Imóveis alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis é a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

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

Riscos relativos ao pré-pagamento

Os Ativos Alvo do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. 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 determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora 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, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. 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, a Gestora, o Consultor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

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

Risco da não aquisição dos Ativos Imobiliários

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Imobiliários, o que dependerá da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários, bem como do não exercício do direito de preferência na sua aquisição por quaisquer dos locatários. A incapacidade de aquisição dos Ativos Imobiliários em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Preliminar, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” na página 48 deste Prospecto Preliminar, dependerá da captação total do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional. Ainda, se não aprovada a aquisição dos Imóveis, o Administrador, em comum acordo com o Consultor e o Gestor, poderá convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da eventual liquidação do Fundo, sendo que, se aprovada, os recursos integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, nos termos deste Prospecto e do Regulamento do Fundo, que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliários existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, não estarem adequadamente provisionados e/ou impactem negativamente os Ativos Alvo, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do

Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Risco de desapropriação

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

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

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

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários

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

Riscos relacionados à copropriedade

Além da possibilidade de a titularidade dos Imóveis vir a ser compartilhada com terceiros estranhos ao Fundo, o coproprietário terá direito de preferência, *drag along* e *tag along* na aquisição da participação do Fundo nos Imóveis, o que poderá dificultar a alienação dos Imóveis para terceiros, podendo gerar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os coproprietários

A titularidade dos Imóveis poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes daqueles do Fundo. Tendo em vista que a anuência desses coproprietários pode ser necessária para a tomada de decisões significativas que afetem os Imóveis, caso mencionados terceiros, coproprietários, venham a ter interesses econômicos diversos daqueles do Fundo, eles poderão agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

Risco de exercício do direito de preferência dos locatários na aquisição dos Imóveis

Os Imóveis atualmente se encontram locados e, por esse motivo, por força da legislação aplicável, os seus locatários detêm o direito de preferência na aquisição da totalidade dos Imóveis. Assim, os locatários serão notificados sobre a aquisição dos Imóveis pelo Fundo, tendo determinado prazo para se manifestarem sobre o interesse em exercer o direito de preferência. Para além da possibilidade de questionamento judicial envolvendo o exercício do direito de preferência, caso algum dos locatários exerça o direito de preferência e adquira a totalidade dos Imóveis, esses deixarão de ser objeto de aquisição pelo Fundo. Caso não seja adquirida a totalidade dos Imóveis pelo Fundo, os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pela Gestora em Ativos Financeiros e/ou em Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. O Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes ao VHouse Faria Lima e/ou ao VO699 ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação do VHouse Faria Lima e do VO699, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Caso não seja adquirida a totalidade dos Imóveis, os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pela Gestora em Ativos Financeiros e/ou em Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo, e, posteriormente, em Ativos Imobiliários com características similares às do VHouse Faria Lima e do VO699.

Riscos relativos à Oferta

Risco de não concretização da Oferta

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 66 deste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a divulgação de comunicado ao mercado de início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do

desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações públicas de que a Gestora 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;

- implementação das principais estratégias do Fundo; e

- outros fatores de risco apresentados nesta seção "Fatores de Risco".

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos Imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas, poderão ser impactados adversamente.

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

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

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do VHouse Faria Lima e do VO699

A aquisição de fração do VHouse Faria Lima e do VO699 está condicionada à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes não sejam atendidas, o Fundo poderá não vir a concretizar a aquisição de alguns desses ativos, de forma que os recursos que seriam destinados a tais ativos serão utilizados em outros Ativos Imobiliários que atendam à Política de Investimento do Fundo. Caso não seja adquirida a totalidade dos Imóveis, os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pela Gestora em Ativos Financeiros e/ou em Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e, posteriormente, em Ativos Imobiliários com características similares às do VHouse Faria Lima e do VO699. O Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes ao VHouse Faria Lima e/ou ao VO699 ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação do VHouse Faria Lima e do VO699, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Ainda, se não aprovada a aquisição dos Imóveis, o Administrador, em comum acordo com o Consultor e o Gestor, poderá convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da eventual liquidação do Fundo, sendo que, se aprovada, os recursos integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, nos termos deste Prospecto e do Regulamento do Fundo, que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Risco de conflito de interesses em decorrência do relacionamento existente entre o Coordenador Líder, o Administrador e a Gestora

No âmbito da Oferta, o Administrador, é do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder da Oferta, bem como contratou a Gestora, entidade pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador e do Coordenador Líder, para a prestação dos serviços de gestão profissional da carteira. Não é possível assegurar que a cumulação de funções pelo Administrador e a contratação da Gestora pelo Administrador, bem como do Coordenador Líder da Oferta, não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

O Consultor e a Administradora Imobiliária são sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não é possível assegurar que a contratação do Consultor e da Administradora Imobiliária, se aprovada em Assembleia de Conflito de Interesses, pelo Fundo não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Não há garantia de que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Consultor e da Administradora Imobiliária, podendo o exercício das funções por cada parte não ter a objetividade e a imparcialidade esperadas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira ou à decisão de investimento pelo Investidor. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de Ativos Alvo emitidos e/ou detidos pelo Consultor e/ou pela Administradora Imobiliária ou, ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de Ativos Alvo nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode demandar tempo e afetar a

capacidade do Fundo de realizar os respectivos investimentos. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, o Consultor e a Administradora Imobiliária podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo e o retorno para os Cotistas.

Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo

Durante os 2 (dois) primeiros anos contados da aquisição da participação no VHouse Faria Lima e no VO699 pelo Fundo o Fundo possui prioridade no recebimento do Resultado Líquido advindo da exploração conjunta das unidades do VHouse Faria Lima e do VO699 em montante equivalente a 6,5% do *dividend yield anual* apurado mensalmente, calculado sobre cada Cota, conforme descrito neste Prospecto Preliminar. A Subordinação de Renda não constitui, em nenhuma hipótese, garantia de que os 6,5% do *dividend yield* da Subordinação de Renda serão efetivamente recebidos pelo Fundo, dado que a Subordinação de Renda constitui somente prioridade no recebimento do Resultado Líquido e tal Resultado Líquido pode não apresentar valor positivo ou, caso apresente, tal valor pode ser insuficiente para atingir os 6,5% de *dividend yield*. Neste caso, o Fundo poderá não receber qualquer receita ou receber receita inferior à esperada sobre as locações das unidades no respectivo mês de apuração, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada. Da mesma forma, se o Resultado Líquido não proporcionar valor correspondente à Meta de Resultado Fundo, conforme definida neste Prospecto Preliminar, a rentabilidade e/ou o valor a ser distribuído aos cotistas poderão ser inferiores àquele previsto no Estudo de Viabilidade. Adicionalmente, caso a SPE VHouse e/ou a SPE VO699 venha a alienar a sua participação nos respectivos Imóveis antes do encerramento do período de 2 (dois) anos, deixará de viger a prioridade mencionada acima, ficando o Fundo sujeito ao rateio da totalidade da receita na proporção de sua participação no(s) Imóvel(is).

Riscos relacionados a possível venda das unidades após período de 2 (dois) anos

A SPE VHouse e a SPE VO699 poderão não observar a obrigação, durante o período de 2 (dois) anos, de não vender a terceiros as frações ideais das unidades autônomas do VHouse Faria Lima e do VO699 de sua propriedade ("***Lock Up***"), situação em que deixará de viger a Subordinação. Anda, após o decurso do período de *Lock Up*, frações ideais das unidades autônomas de propriedade da SPE VHouse ou da SPE VO poderão ser vendidas a terceiros. Nessas hipóteses, o Fundo poderá estar sujeito ao relacionamento com outros coproprietários que podem não estar alinhados aos seus objetivos e com a administração da copropriedade. Tendo em vista que a anuência desses coproprietários pode ser necessária para a tomada de decisões significativas que afetem os Imóveis, caso mencionados terceiros, coproprietários, venham a ter interesses econômicos diversos daqueles do Fundo, eles poderão agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ou impactar adversamente o Fundo e os Cotistas. Além disso, disputas entre o Fundo e os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

Demais riscos

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

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**.**

Informações contidas neste Prospecto Preliminar

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA E DO CONSULTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA E DO CONSULTOR

Administrador

O Plural S.A. Banco Múltiplo, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n° 228, sala 907, Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13.01.2017.

A área de administração fiduciária começou suas atividades em 2016, 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 do Banco Brasil Plural. Atualmente o banco administra mais de 170 (cento e setenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R$ 26 bilhões (vinte e seis bilhões de reais) sob sua administração.

Coordenador Líder

A Genial Investimentos é uma plataforma completa de investimentos servindo clientes individuais e institucionais em todas as suas necessidades no mercado financeiro.

Como parte do Grupo Plural desde 2014, a Genial conta atualmente com mais de 350 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova York, ofertando ampla variedade de serviços e produtos de investimentos, tanto próprios como de terceiros.

A Genial atua digitalmente a partir de seu app e website (www.genialinvestimentos.com.br) como também por meio de sua rede de parceiros credenciados (AAIs, Gestoras, Consultorias, Bancos e Cooperativas de Crédito) e em junho de 2020 contava com cerca de 280 mil clientes e mais de R$35 bilhões de ativos sob custódia.

Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos offshore. No 1º semestre de 2020, a Genial ocupou a 8ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 4,9% e 6,0% de participação de mercado respectivamente, além de contar com R$ 6,6 bi de ações e títulos de dívida sob custódia.

Embora a Genial se caracterize por ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, ela também se destaca como gestora de fundos abertos, com mais de R$14,7 bi de ativos sob gestão em fundos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 350 mil seguidores.

Desde que passou a fazer parte do Grupo Plural, a Genial vem crescendo consistentemente sua atividade em Mercado de Capitais, atuando de forma relevante como coordenador de Ofertas Primárias nos mais diversos segmentos como Ações, Debêntures, Produtos Estruturados e Fundos Imobiliários, sendo que neste último encerrou o ano de 2019 na 3ª (terceira) posição no Ranking de Distribuição e o Plural, seu grupo controlador, na 2ª (segunda) posição no Ranking de Originação, ambos divulgados pela ANBIMA.

Gestora

A Gestora é a gestora do Grupo Plural focada em ativos ilíquidos, principalmente *real estate*. A Gestora iniciou suas atividades em setembro de 2015 e devido a sua capacidade de execução e entrega viu seu AUM crescer exponencialmente, saindo de R$ 707,7 milhões de AUM em dezembro de 2016 para aproximadamente R$ 15,2 bilhões em julho de 2020, os quais estão distribuídos em mais de 60 fundos de investimentos de diversas classes (FII, FIP, FIDC e FIM), que contam com mais de 80 mil cotistas, conforme exposto abaixo:

A Gestora trabalha sobretudo com três linhas de atuação principais, sendo elas: (1) *real estate*, por meio de fundos imobiliários; (2) gestão e recuperação de crédito, por meio de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC); e (3) *distressed assets*, sobretudo fundos de investimento em participações (FIP) nas áreas de *real estate* e energia. Nesse sentido, a Gestora possui experiência de geração de valor ao longo de toda a cadeia, que vai desde a estruturação até a gestão de fundos de investimentos, passando por processos de captações junto a investidores, sejam eles pessoas físicas ou institucionais. A equipe multidisciplinar de profissionais experientes confere ampla capacidade de atuação sobretudo na gestão e estruturação de negócios imobiliários, com experiência e *track record* comprovados nessa área. A Gestora possui gestão ativa em seus investimentos, com foco na criação de valor, com escopo de atuação bastante abrangente, atuando nos setores *de real estate*, energia e óleo e gás. O histórico de excelência da BRPP nesse segmento traduz-se em sua relevância na gestão e estruturação de fundos imobiliários, levando-a a ser a 9ª maior gestora de ativos dessa classe (em AUM), segundo o ranking ANBIMA de agosto de 2020.

Atualmente, a Gestora faz a gestão de 2 (dois) fundos imobiliários negociados na B3, o Malls Brasil Plural Fundo de Investimento imobiliário (MALL11) e o SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário (SPTW11). O MALL11 é um fundo de renda de gestão ativa no segmento de shopping center, possui 7 ativos em seu portfólio em diversas regiões do Brasil, ABL própria de 58 mil m² e R$ 800 milhões de PL. O SPTW11 é um fundo de renda de gestão passiva no segmento de lajes corporativas e possui um edifício comercial em SP, ABL própria de 13 mil m² e R$ 130 milhões de patrimônio líquido.

Time

Na data deste Prospecto Preliminar, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos da Gestora são as seguintes:

Rodrigo Selles

Rodrigo Selles é diretor da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. e sócio do Grupo Plural desde 2010, possuindo mais de 20 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário. Em 1999, entrou para o Banco CR2 de Investimentos para estruturar, captar e gerir fundos de investimentos com foco em desenvolvimento imobiliário. Em 2007, a CR2 Empreendimentos foi listada no mercado de ações através de um IPO de mais de R$ 300 milhões e o Rodrigo, como diretor de incorporações, liderou lançamentos imobiliários de R$ 1,3 bilhão em VGV.

No Grupo Plural, Rodrigo participou e liderou diversos projetos, dentre eles: (i) estruturação e gestão do SP Downtown FII, listado na B3; (ii) fundação da ABL Shopping, empresa do Grupo Plural para desenvolvimento de shopping centers; e (iii) estruturação e gestão do Malls Brasil Plural, FII listado na B3. Rodrigo se formou em Engenharia Civil pela PUC-RJ em 2000.

Rodrigo se formou em Engenharia Civil pela PUC-RJ em 2000.

Rafael Espínola de Vasconcelos

Rafael Vasconcelos é diretor da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. e sócio do Grupo Plural desde 2019, possuindo 14 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário. Iniciou sua carreira no Banco CR2 de Investimentos, atuando na gestão de fundos imobiliários. Participou da abertura de capital da CR2 Empreendimentos e, como gerente de incorporação, liderou equipe responsável pelo desenvolvimento de projetos de mais de R$ 500 milhões em VGV.

Em 2010, ingressou na gestora de recursos Polo Capital, atuando no segmento imobiliário, onde participou da estruturação de diversos fundos de investimento em participação e mais de R$ 1 bilhão em VGV de projetos imobiliários, nas principais regiões do país.

Juntou-se ao Grupo Plural em 2016 e participa da gestão de diversos fundos de investimento, incluindo o Malls Brasil Plural FII e o SP Downtown FII. Rafael é administrador de carteiras de valores mobiliários registrado na CVM, possui especialização em Private Equity pela The Wharton School, MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e de Construção Civil pela FGV/RJ e é Engenheiro Mecânico pela UFRJ.

Consultor

A JFL foi fundada em 2019 como subsidiária da JFL Realty Investimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, n° 691, Conj. 1301, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ sob o n° 22.271.656/0001-81 ("**JFL Realty**").

Fundada em 2015, a JFL Realty nasceu da percepção de um segmento há muito consolidado em outros mercados e até então inexistente no Brasil, o *multifamily property*, para gestão e desenvolvimento de ativos residenciais para renda, com foco em imóveis para aluguel.

O *multifamily property* se tornou a principal tese da JFL Realty, que criou o Consultor com a premissa de atender a demanda crescente por esse tipo de serviço residencial com foco em imóveis de alto padrão.

A união de uma equipe com expertise nos segmentos imobiliários e financeiro, com uma rigorosa análise de mercado e uma execução ágil e precisa, posicionam a JFL Realty como relevante participante do segmento de *multifamily property* no país, com um portfólio sob gestão que soma mais de 1000 unidades, num total de mais de 69.000m² de área locável, todas localizadas em São Paulo.

A JFL Realty atua em todas etapas de criação de valor em seus projetos desde a aquisição até gestão dos ativos imobiliários e serviços oferecidos ao cliente.

A JFL Realty também administra investimentos em private equity no interior de São Paulo e na Bossa Nova Sotheby's.

Portfólio

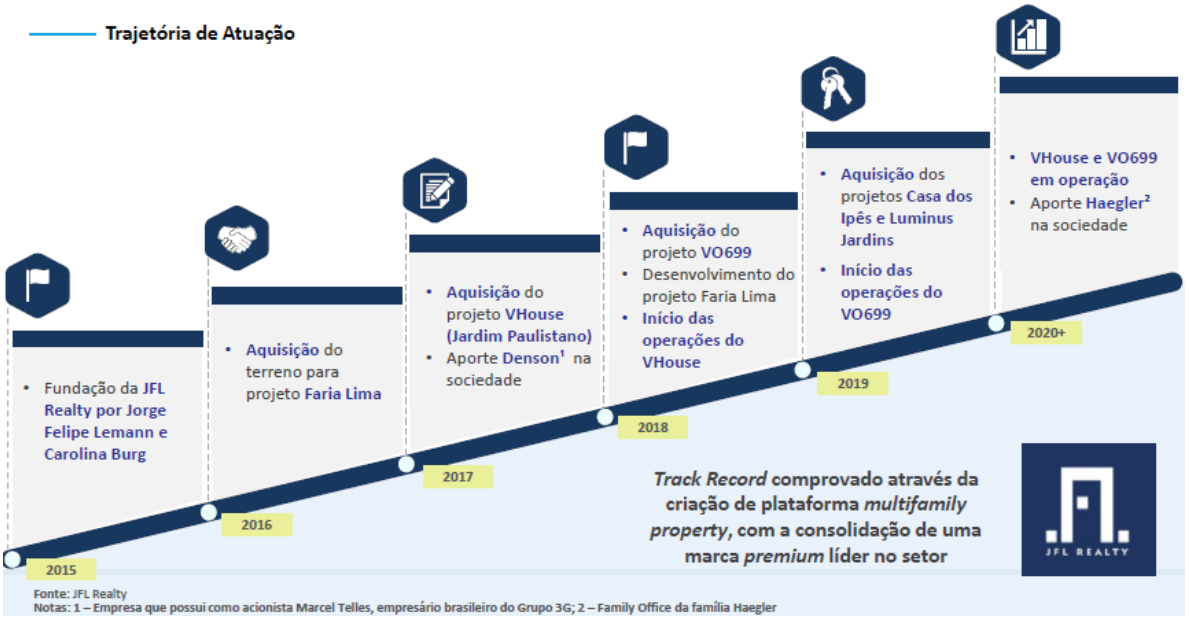
Seu portfólio vem sendo construído desde 2015, através de uma pesquisa detalhada sobre a localização, arredores, serviços, lazer e demais comodidades. Em 2016, a JFL realizou a aquisição do terreno para o projeto Faria Lima e, em 2017, o Vhouse Jardim Paulistano. Em 2018, houve a aquisição do VO699, o desenvolvimento do projeto Faria lima e o início das operações do Vhouse.

Em 2019, a JFL realizou a aquisição do Casa dos Ipês e Luminus Jardins e iniciou as operações do VO699.

Com mais de R$ 750 milhões investidos, são mais de 235 unidades operacionais com 2 projetos e mais de 770 unidades em desenvolvimento com 5 projetos.

Conta atualmente com 2 ativos residenciais para renda em funcionamento, o VHouse Faria Lima e o VO699, que estão em operação desde 2020.

A JFL Realty vai lançar, nos próximos 2 anos, 3 novos ativos residenciais para renda, o Luminus e o Faria Lima, e o Casa dos Ipês, para os anos de 2021, 2021 e 2022, respectivamente. Além destes, há outros 2 empreendimentos em fase de desenvolvimento, sendo um localizado no complexo JK Iguatemi e outro adjacente à nova sede do Carrefour, na Av. Nações Unidas.



Desde a sua criação, o portfólio da JFL se consolida da seguinte forma:

Time

Na data deste Prospecto Preliminar, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a consultoria dos fundos imobiliários do Consultor são:

Jorge Felipe Lemann
Sócio Fundador

Fundador da JFL Realty em 2015 faz parte do Conselho de Administração da São Carlos, da B 2 W e da Imobiliária Bossa Nova Sotheby's. Sócio fundador da Flow Corretora, na qual atuou como diretor e controlador e até 2011 quando realizou a sua fusão com o Banco Brasil Plural, mantendo se como sócio e diretor executivo até 2014. Iniciou sua experiência no mercado financeiro, de capitais e corporativo na década de 1990 passando pelas principais corretoras de valores como Celio Pelajo Ativa, Unibanco e Link. Nesta última, foi o sócio responsável pela área internacional. Em 2006 completou o programa OPM Owner President Management) da Harvard Business School.

Carolina Burg Terpins
Sócia Fundadora

Sócia fundadora e CEO da JFL Realty, é economista formada pela FAAP e possui mais de uma década de experiência no mercado imobiliário e financeiro, tendo sido sócia e head de Real Estate Investment Banking do Brasil Plural até 2015, além de ter sido executiva da área financeira e estratégica de empresas de grande porte como Brookfield, Rossi, Klabin Segall e Braskem. Nesse período, atuou na estruturação de operações de fusões e aquisições, crédito, abertura de capital e follow-on de empresas líderes do setor.

Luciana Góis
Diretora Jurídica

Atuou em bancos de investimento e em grandes escritórios de advocacia, como Barbosa Müssnich & Aragão, Tozzini Freire e Pinheiro Neto Advogados. Atua na área de fusões e aquisições, mercado de capitais, *project finance*, societário e na estruturação jurídica de grandes investimentos há mais de 15 anos. É formada em Direito pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro, com *Master of Laws* (LL.M) em Direito Societário e Mercado de Capitais pela FGV, pós graduação em M&A pela CEU Law School - IICS, além de possuir especialização em derivativos e expertise em produtos financeiros.

Felipe Soares Maia
Analista e Planejador Financeiro (FP&A)

É graduado e possui mestrado em Engenharia Mecânica pela Universidade de São Paulo. Trabalha há 5 anos com consultoria e gestão. Como sócio consultor da Pragmatis Consultoria, trabalhou com dimensionamento de equipes e estrutura de gestão em diversos setores, como bebidas, varejo, educação superior, hospitais e medicina diagnóstica. Também possui experiência em implantação de processos orçamentários, definição de *Route to Market*, redesenho de estrutura comercial e gestão de receita e descontos para grandes empresas.

Américo Nakano
Diretor de Aquisições e Controladoria

É graduado em Engenharia Civil pela Universidade de São Paulo e participou do Programa de Educação Continuada (GVPEC) – Gestão Imobiliária – da FGV/SP. Há mais de 20 anos no setor imobiliário, participou da implantação do Grupo Related no Brasil. Esteve na Property Brasil, braço imobiliário do Grupo Espírito Santo e na Tishman Speyer, onde participou do desenvolvimento de projetos corporativos para o mercado de luxo de São Paulo e do Rio de Janeiro.

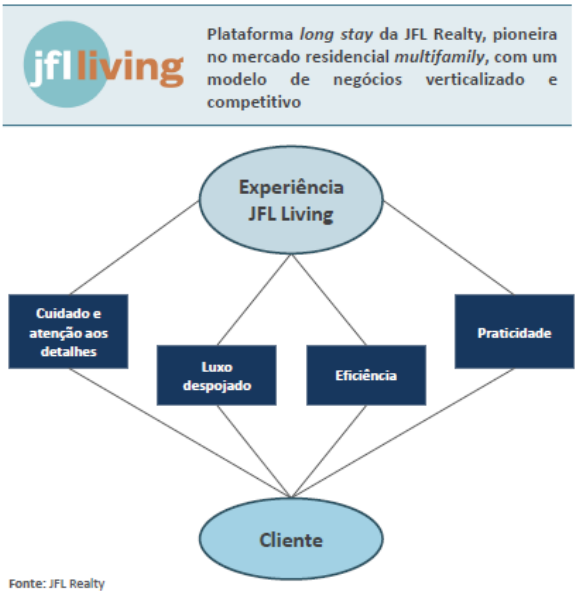
JFL Living

É a plataforma *long stay* da JFL Realty com um modelo de negócios verticalizado e competitivo.

Modelo de Negócio e Proposta de Criação de Valor

A JFL Living possui, dentro do seu modelo de negócio, de modo que a Experiência JFL Living proporcione ao cliente cuidados e atenção aos detalhes, luxo despojado, eficiência e praticidade, uma proposta de criação de valores que aborda as seguintes frentes:

Vantagens Competitivas



Fonte: JFL Realty

Modelo de Negócio e Proposta de Criação de Valor

- Empreendimentos em regiões de alta demanda da cidade de São Paulo
- Verticalização do modelo de negócios com maximização de valor ao longo da cadeia e ganho de escala (*fit-out*, fornecedores e terceiros, padronização, etc.)
- Equipe de vendas própria e remuneração incentivada ao atingimento de metas corporativas (receita, valor de locação, geração de caixa - NOI)
- Comunicação unificada e estratégia de precificação centralizada – *yield management*
- Contrato de locação padronizado facilita comunicação e melhora a relação locador/locatário
- Controle do condomínio permite agilidade na tomada de decisões
- Estabilidade da receita com contratos longos, reduzindo a vacância friccional comparada com o modelo de *short stay*
- Multiplicidade de locatários promove pulverização do risco de crédito e de vacância
- Alinhado a tendências culturais: preferência de serviços à propriedade
- *One stop shop*

A JFL Living possui, por meio de sua plataforma verticalizada:

Fonte: JFL Realty

Serviços Exclusivos

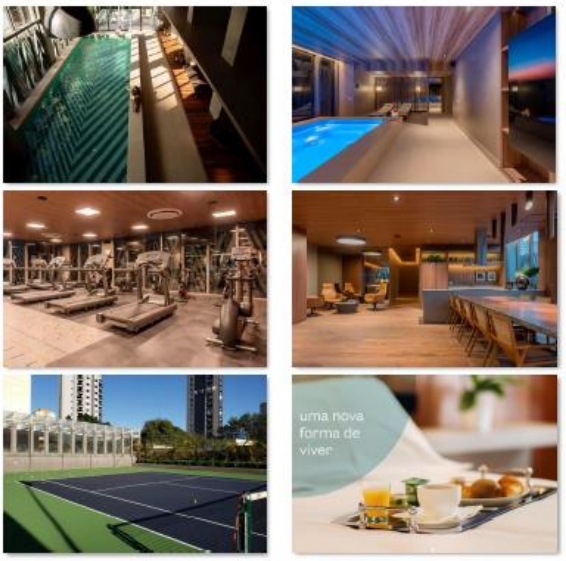
A JFL Living possui time com *know-how*, que idealiza o produto, desde a sua concepção arquitetônica até a gestão do condomínio.

Inteligência de Produto

- Localização
- Padrão construtivo
- Dimensionsamento e experiência de áreas comuns
- Tipologia dos apartamentos
- Definição do conceito de mobiliário das unidades
- Enxoval
- Oferta de serviços e gestão de condomínio

Experiência para o Cliente

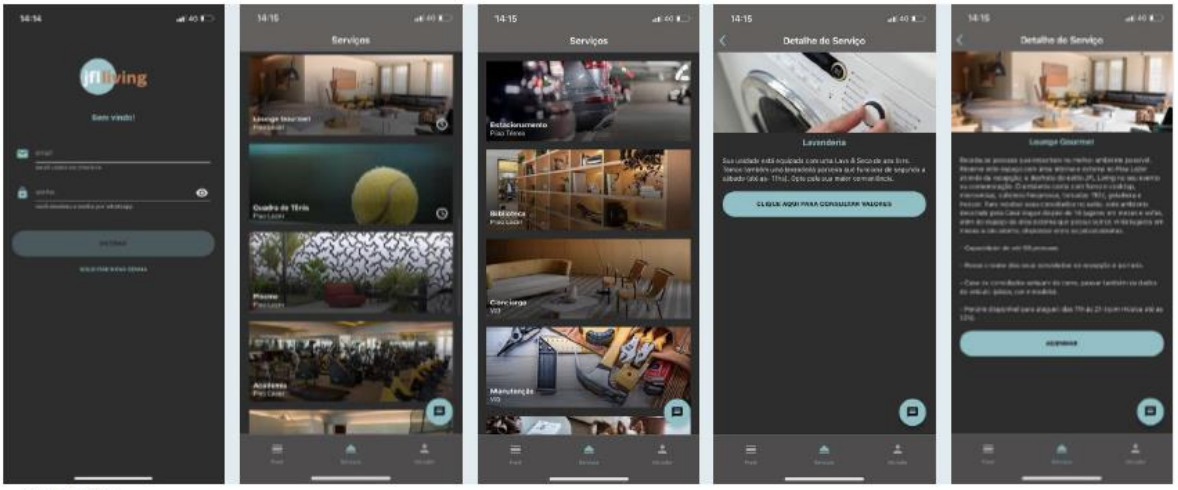
- Concierge
- Arrumação das unidades
- Valet parking e manobrista
- Sala de reunião e shared offices com serviços de apoio
- Lounge gourmet com área interna e externa
- Loja de conveniência 24h
- Café da manhã
- Academia
- Piscina, SPA, jacuzzi e solarium
- Quadra de tênis profissional
- Bike sharing
- Lavanderia central
- Wi-fi de alta velocidade
- Self-storage



Fonte: JFL Realty | imagens áreas comuns VHouse e VO699

Aplicativo JFL Living

A JFL Living possui plataformas digitais, como o JFL Living Visit, para agendamento e explorar os apartamentos que estão disponíveis. Por meio do aplicativo, a JFL Living possui uma plataforma de inteligência de dados para conhecimento da base de clientes e definição de estratégias e melhorias contínuas no oferecimento de serviços. Além do aplicativo, a JFL Living disponibiliza contato através do site para agendamento.



Fonte: JFL Realty

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador/Plural com o Coordenador Líder

O Administrador/Plural e o Coordenador Líder são empresas mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador/Plural e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador/Plural com a Gestora

O Administrador/Plural e a Gestora são empresas do mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador/Plural e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador/Plural com o Consultor

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador/Plural e o Consultor, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta.

O relacionamento entre o Administrador/Plural, o Consultor e suas entidades afiliadas se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Administrador/Plural com a Órama

O Administrador/Plural e a Órama não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador/Plural e a Órama não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora

O Coordenador Líder e a Gestora são empresas do mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Órama

O Coordenador Líder e a Órama não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e a Órama não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

Relacionamento da Gestora com o Consultor

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Gestora e o Consultor, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta.

O relacionamento entre a Gestora, o Consultor e suas entidades afiliadas se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Gestora com a Órama

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Gestora e a Órama, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta.

O relacionamento entre a Gestora e a Órama se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Consultor com a Órama

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor e a Órama, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta.

O relacionamento entre o Consultor e a Órama se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

9. ANEXOS

ANEXO I	-	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	-	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO, QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
ANEXO III	-	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO, QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO IV	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	-	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	-	ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VO699 E DO VHOUSE FARIA LIMA
ANEXO VII	-	PROCURAÇÃO CONFLITO DE INTERESSES
ANEXO VIII	-	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º RTD-RJ Protocolo1168032 Selo EDBR94615-MEQ. RJ,27/12/2019
Nº de controle: 681a0053ea6bebfe9c1113debb7d4fbc

PLURAL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE CONSTITUIÇÃO DO

FRIGG BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este Instrumento Particular de Termo de Constituição ("Termo de Constituição") do **FRIGG BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), a **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55 ("Administradora"), devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, por seus representantes legais infra-assinados, vem pela presente, deliberar, a constituição do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, juntando para tanto:

(i) o Regulamento do Fundo ("Anexo I"), ora devidamente aprovado, devendo ser registrado perante o Cartório de Títulos e Documentos junto como esse Termo de Constituição do Fundo.

Ficará como condição precedente, a obtenção do CNPJ perante a Receita Federal do Brasil.

Sendo assim, assina o presente Termo de Constituição em 1 (uma) via de igual teor.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2019.

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rodrigo Godoy
Diretor

Vitor Delduque
Procurador

3º RTD-RJ Protocolo1168032 Selo EDBR94615-MEQ. RJ,27/12/2019
Nº de controle: 681a0053ea6bebfe9c1113debb7d4fbc

PLURAL

ANEXO I - REGULAMENTO

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

N° de controle: 681a0053ea6bebfe9c1113debb7d4fbc

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

Características do registro

3o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1168032

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
EDBR94615-MEQ
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 27/12/2019
MARCOS ANTONIO FERNANDES DA SILVA:51062410734

Características do documento original

Arquivo:	TERMO DE CONSTITUICAO_00000000000000_11.12.2019_FRIGG BP FII.pdf
Páginas:	2
Nomes:	1
Descrição:	Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/12/2019 à 15/12/2020

Data/Hora computador local: 27/12/2019 06:02:03

Carimbo do tempo: Não

3º RTD-RJ Protocolo1168033 Selo EDBR94616-MER. RJ,27/12/2019
Nº de controle: 539d73cd65d3c127dad34b4e0f4427e1

REGULAMENTO DO
FRIGG BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. O **FRIGG BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como **"híbrido de gestão ativa"**, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

"Administrador":	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários;
"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
"Ativos":	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
"Ativos Alvo":	São os Imóveis ou Direitos Reais a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472, em especial Imóveis ou Direitos Reais geradores de renda;
"Ativos de Renda Fixa":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, quais sejam, aqueles ativos de renda fixa permitidos a fundos de investimento imobiliários nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472; todos admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central ou pela CVM;
"Auditor Independente":	O auditor independente contratado pelo Fundo;
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"Banco Central":	Banco Central do Brasil;

"Banco Escriturador":	O agente escriturador das Cotas, contratado pelo Fundo;
"Boletim de Subscrição":	O *"Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo",* o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista;
"Carteira":	A carteira de investimento do Fundo, que será composta pelos Ativos, nos termos deste Regulamento;
"Compromisso de Investimento":	O "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*", assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas a prazo pelo Cotista, sendo sua formalização dispensada no caso de integralização à vista;
"Consultor Imobiliário":	O consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador por meio da celebração de Contrato de Consultoria Imobiliária;
"Contrato de Consultoria Imobiliária":	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*", que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário, para regular os termos e condições da contratação do último, se houver;
"Contrato de Escrituração":	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração*" celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Banco Escriturador, o qual regula os termos e condições para a contratação do Banco Escriturador, se houver;
"Cotas":	Frações ideais do Patrimônio Líquido;
"Cotistas":	Investidores profissionais, nos termos do Artigo 9-A da Instrução CVM 539, que vierem a adquirir as Cotas;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil":	Qualquer dia exceto Sábado, Domingo ou feriado nacional. Para fins de prorrogação de prazos, também serão consideradas prorrogadas as obrigações que coincidirem com datas nas quais (i) bancos comerciais sejam obrigados ou autorizados por lei aplicável a fechar; ou (ii) seja feriado na cidade de Nova Iorque, Estados Unidos. Ficam ressalvados os casos de obrigações pecuniárias cujos pagamentos devam ser realizados através da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo;

3º RTD-RJ Protocolo1168033 Selo EDBR94616-MER. RJ,27/12/2019
Nº de controle: 539d73cd65d3c127dad34b4e0f4427e1

"Direitos Reais":	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis;
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritas no Item 10.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido;
"Fundo":	Este **FRIGG BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;
"IGPM":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e divulgado no final de cada mês de referência;
"Imóveis":	São os terrenos, imóveis prontos ou em fase de construção, unidades autônomas, com destinação comercial ou residencial, que poderão ser adquiridos pelo Fundo;
"Instrução CVM 472":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM 539":	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM 555":	Instrução da CVM Nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Instrução CVM 578"	Instrução da CVM Nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada;
"Lei nº 8.245/91":	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 12.024/09":	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada;
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, abaixo;
"Política de Investimento":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;

3º RTD-RJ Protocolo1168033 Selo EDBR94616-MER. RJ,27/12/2019
Nº de controle: 539d73cd65d3c127dad34b4e0f4427e1

"Primeira Emissão":	A primeira emissão de Cotas, no montante total de até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), divididos em 300.000.000 (trezentos milhões) de Cotas, em série única, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma;
"Regulamento":	O presente regulamento que disciplina o funcionamento do Fundo; e
"Taxa de Administração":	Pelos serviços de administração e gestão do Fundo, será cobrada do Fundo, a Taxa de Administração, calculada de acordo o Item 9.1 deste Regulamento e devida ao Administrador.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em trerrenos e shopping centers localizado em todo território nacional; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Os recursos que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Alvo serão aplicados pelo Administrador nos Ativos de Renda Fixa. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, e sua exploração comercial por meio de locação, observado o disposto abaixo.

3.2.1. A locação dos Imóveis será regida pela Lei nº 8.245/91, de forma que será permitida a locação de Imóveis nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, o que poderá envolver a aquisição do Imóvel ou do Direito Real sobre o Imóvel para construção e/ou reforma, conforme o caso, e posterior locação, ou apenas a aquisição do Imóvel ou do Direito Real sobre o Imóvel para posterior locação.

3.2.2. Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, os Imóveis não serão objeto de laudo de avaliação, de acordo com o Artigo 55, inciso IV da Instrução CVM 472, para a integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao Imóvel ou Direito Real.

3.2.3. A aquisição dos Ativos Alvo será realizada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.4. Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, na forma do Item 3.2 deste Regulamento, caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual

contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

3.2.5. O objetivo do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.4. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja de , no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.5. O Fundo poderá investir em Ativos Alvo localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

4.1. As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado.

4.1.1. As atividades de consultoria imobiliária do Fundo, consistente na administração e controle da exploração dos Imóveis e Direitos Reais, poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário independente, a ser contratado pelo Administrador ou exercido pelo próprio Administrador, no caso de possuir pessoas capacitadas para tanto.

4.1.2. As atividades de controladoria serão exercidas diretamente pelo próprio Administrador ou por terceiros contratados pelo administrador.

4.1.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

4.1.4. As atividades de escrituração das Cotas serão exercidas pelo Escriturador a ser contratado pelo Administrador.

4.2. A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

4.2.1. Observadas as demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

I. Realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

III. Abrir e movimentar contas bancárias;

IV. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V. Transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VI. Representar o Fundo em juízo e fora dele;

4.3. O Administrador será substituído nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM.

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente 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 (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Ativos Alvo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses Ativos Alvo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

4.3.1.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Item 4.3.1, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Administrador.

4.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias contados da ciência da decisão de descredenciamento do Administrador, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.3.3. Após a averbação referida no Item 4.3.1, inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

4.3.4. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, nos termos da regulamentação aplicável.

4.3.5. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

4.4. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

I. Selecionar os Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Adquirir, por conta e ordem do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e com deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, quando aplicável, bem como aliená-los, conforme o caso;

III. Adquirir, por conta e ordem do Fundo, quando aplicável, os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como aliená-los ou resgatá-los, conforme o caso;

IV. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

V. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, de acordo com a legislação aplicável:

a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

VII. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VIII. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

IX. Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, Ativos adquiridos com recursos do Fundo;

X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV, acima, até o término do procedimento;

XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no Capítulo XII deste Regulamento;

XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento, e caso aplicável do Compromisso de Investimento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade, caso aplicável.

4.4.1. O Administrador, diretamente ou por representantes legalmente constituídos para tal fim, poderá comparecer às assembleias dos Ativos detidos pelo Fundo e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos, nos termos da regulamentação aplicável.

4.5. O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, poderá contratar um Consultor Imobiliário para a prestação dos seguintes serviços:

I. Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

II. Planejamento e orientação ao Administrador na negociação para aquisições de novos Ativos Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, observadas as deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, bem como as disposições e restrições contidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável; e

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

4.5.1. O Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma remuneração máxima, a ser definida no Contrato de Consultoria Imobiliária, a qual será devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do Fundo à título de Encargo do Fundo.

4.5.2. O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos no Capítulo VIII deste Regulamento. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador poderá contratar um novo Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias contados da referida renúncia.

4.6. O Administrador, consoante o disposto no artigo 29, inciso III, da Instrução CVM 472, prestará diretamente o serviço de escrituração de Cotas (ou contratará o Banco Escriturador para prestar o referido serviço).

4.6.1. O Banco Escriturador receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma remuneração máxima, a ser definida no Contrato de Escrituração, a qual será devida a partir da data de sua efetiva contratação e será arcada pelo Administrador.

CAPÍTULO V – FATORES DE RISCO

5.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de pouca liquidez e de longo prazo.

5.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Administrador e/ou demais prestadores de serviço do Fundo, caso aplicável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Imóveis.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa e/ou dos Imóveis.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

5.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

5.5. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas Cotas.

5.6. Inexistência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5.7. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

5.8. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice a ser celebrada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pela companhia seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido pelo Fundo, observadas as condições gerais da apólice. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela companhia seguradora virem a ser insuficientes para reparar o dano sofrido pelo Fundo, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

5.9. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

5.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados

ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

5.11. Risco de concentração da Carteira. O Fundo destinará preponderantemente os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvos, e o saldo restante se destinará à aquisição dos Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira preponderante nos Ativos Alvos, bem como nos Ativos de Renda Fixa.

5.12. Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que 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) de suas cotas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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 obstante, caso o fundo de investimento imobiliário venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas Cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado; e desde que (iii) o Cotista, pessoa física, não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Em razão das características relativas à Primeira Emissão na qual não será atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores, os Cotistas não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

5.13. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo Cotista ou falta de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

5.15. Riscos de crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

5.16. Risco de vacância dos Imóveis. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário, caso contratado, seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos Imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos Imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

5.17. Risco relacionado à oferta via Instrução CVM 476. Tendo em vista que as Cotas da Primeira Emissão serão ofertadas nos termos da Instrução CVM 476, tal oferta estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, estando os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de tal oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

5.18. Risco de revisão judicial dos contratos de locação. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

5.19. Risco de desvalorização dos Imóveis. Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos 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 mesmos. 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 negativo direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das Cotas.

5.20. Risco de alteração da legislação aplicável à locação. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 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) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

5.21. Risco de construção. Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade do Fundo.

5.22. Não realização de investimento pelo Fundo. A Política de Investimentos descrita neste Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Renda Fixa. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispondo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os Cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as Cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um Cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos Cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

5.23. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas Cotas.

5.24. Responsabilidade ilimitada dos Cotistas. Cada subscritor de Cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os Cotistas podem se tornar diretamente responsáveis

por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos Cotistas.

CAPÍTULO VI – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

6.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

6.2. O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas neste Regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

6.2.1. As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de seu recebimento pelo Fundo.

6.2.2. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

6.2.3. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

6.2.4. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

6.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

6.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

6.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo indicadas no item 6.3.1, acima análise quanto a terem os valores de eventuais 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.

6.3.3. Após a partilha dos Ativos de que trata o item 6.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

6.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

6.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 6.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

6.3.6. O Administrador e qualquer dos prestadores de serviço do Fundo, em nenhuma hipótese, após a partilha de Ativos, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador e/ou dos prestadores de serviço do Fundo, conforme aplicável.

6.3.7. Após a partilha dos Ativos de que trata o item 6.3, acima, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

b. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do Fundo no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

6.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VII – DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

7.1. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais, de uma única classe e mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seu titular.

7.1.1. O preço de integralização das Cotas a ser pago por um Cotista por cada Cota de cada emissão será igual ao preço de emissão, e, portanto, todas as Cotas de uma mesma emissão deverão ter o mesmo preço de emissão.

7.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas

7.3. As Cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Subscrição e Integralização das Cotas

7.4. No ato de subscrição das Cotas, cada Cotista deverá:

I. Assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta;

II. Assinar a "Declaração de Condição de Investidor Profissional" constante do Anexo I9-A da Instrução CVM 539, observadas as disposições da Instrução CVM 476, conforme o caso;

III. Caso a integralização de Cotas se dê a prazo, se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante deste Regulamento;

IV. Receber exemplar atualizado deste Regulamento;

V. Declarar, por meio da assinatura do termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento e no Compromisso de Investimento, conforme o caso, (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, (c) de que a oferta não foi registrada perante a CVM, conforme o caso e (d) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, conforme o caso; e

VI. Ao assinar o termo de adesão, indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

7.5. Na medida em que o Administrador (i) identifique Ativos nos quais investir, ou (ii) identifique necessidade de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e/ou Encargos do Fundo, bem como quaisquer outras obrigações e/ou passivo, incluindo no tocante a qualquer indenização em potencial que o Fundo ou o Administrador venham a ser obrigados a pagar, se houver Cotas subscritas e não integralizadas, o Administrador deverá realizar Chamada de Capital, solicitando a todos os Cotistas a integralização total ou parcial das Cotas que tenha sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos do Compromisso de Investimento celebrado com o Fundo, observado que os valores chamados não poderão exceder o capital comprometido.

7.5.1. A comunicação relativa à Chamada de Capital deverá especificar (i) a conta bancária do Fundo para a qual o Cotista deverá integralizar as suas Cotas; (ii) o valor a ser integralizado; (iii) para qual finalidade a integralização é necessária (a) seja em relação a um investimento em Ativos, (b) seja para

pagar despesas e/ou Encargos do Fundo, (c) seja para quitar obrigações relacionados aos Ativos Alvo, ou (d) seja para suprir um déficit em relação a um investimento que resulte da inadimplência de um Cotista; (iv) caso a integralização seja destinada à realização de um investimento, uma breve descrição do investimento proposto, incluindo a indicação dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo (desde que tal revelação não seja adversa para o Fundo ou faça com que o Fundo, o Administrador ou qualquer das afiliadas do Administrador, ou qualquer das companhias investidas descumpra contrato ou viole qualquer lei aplicável, caso em que o Administrador prontamente efetuará tal revelação após a data em que tal revelação deixar de ser prejudicial ao Fundo ou de outra forma deixar de sujeitar o Fundo, o Administrador ou qualquer das afiliadas do Administrador, ou qualquer das companhias investidas ao descumprimento de quaisquer acordos ou a violação da lei aplicável); e (v) a data e horário em que a integralização deverá ser realizada pelo Cotista, sendo que o prazo máximo para integralização será até o 5º (quinto) Dia Útil após a entrega ao Cotista da comunicação relativa à Chamada de Capital realizada pelo Administrador e o horário não poderá ser anterior ao meio-dia na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, nos Estados Unidos.

7.5.2. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, reduzir a quantidade de ou cancelar qualquer Chamada de Capital mediante comunicação a cada Cotista. Caso o Administrador não entregue uma comunicação relativa à Chamada de Capital de acordo com o disposto neste Item 7.5 anteriormente à realização de um investimento pelo Fundo, em razão de tal investimento ser realizado com recursos oriundos de outros rendimentos recebidos pelo Fundo, o Administrador deverá, não obstante, enviar uma comunicação aos Cotistas que contenha informações que seriam prestadas a tais Cotistas nos termos do Item 7.5.1, acima caso tal Chamada de Capital houvesse sido realizada.

7.5.3. Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas ficarão obrigados a integralizar suas Cotas conforme solicitado pelo Administrador e de acordo com e sujeitos ao disposto no respectivo Boletim de Subscrição e neste Regulamento e até o valor de seu capital comprometido.

7.6. A integralização das Cotas no âmbito de qualquer emissão de Cotas deverá ser realizada: (i) em moeda corrente nacional, (ii) por meio crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central, de acordo com as Chamadas de Capital, a não ser que de outra forma determinado pelo Administrador ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que aprove uma eventual emissão de Cotas.

7.6.1. A integralização de Cotas não deverá ser realizada pela B3, exceto na hipótese de determinação do Administrador ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, hipótese em que a B3 pode vir a solicitar alterações no presente Regulamento.

7.7. Sem prejuízo do disposto no Item 7.6, acima, o Fundo admitirá, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a utilização de ativos para a integralização de suas Cotas, observada avaliação pelo Administrador do correspondente valor de mercado dos referidos Ativos utilizados ou a serem utilizados para referida integralização e sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito a ser integralizado, exceto quando se tratar de primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

7.8. Mediante a integralização de qualquer Cota, o Administrador deverá emitir ao Cotista o respectivo recibo.

7.9. Observado o disposto nos respectivos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento, conforme o caso, os procedimentos previstos nos Itens acima serão repetidos para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

7.9.1. Na hipótese de algum Cotista ficar inadimplente em relação a uma Chamada de Capital, o Administrador poderá realizar uma Chamada de Capital adicional para os Cotistas não inadimplentes.

7.9.2. Ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso, cada um dos Cotistas comprometer-se-ão a cumprir o disposto neste Regulamento, no respectivo Boletim de Subscrição e serão responsáveis por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outro Cotista na hipótese de descumprimento de suas obrigações previstas neste Regulamento neste Regulamento, no respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, excetuadas as perdas de valor ou a diminuição do preço dos Ativos que compõem a Carteira ou a serem adquiridos pelo Fundo.

7.9.3. Os Cotistas que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos no Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, conforme previsto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

Propriedade das Cotas

7.10. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.11. Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas por um único Cotista, observado o disposto no 7.11.1, abaixo.

7.11.1. O percentual máximo do total das Cotas 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% (vinte e cinco por cento), sob pena de o Fundo passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Direitos de Voto

7.12. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no item 8.7, abaixo.

7.13. Os Cotistas:

I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

7.14. O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas.

Resgate das Cotas

7.15. Não haverá resgate de Cotas.

Distribuição das Cotas

7.16. O Administrador realizará a Primeira Emissão no montante total de até R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), divididos em 300.000.000 (trezentos milhões) de Cotas, em série única, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo certo que as Cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

7.16.1. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476.

7.16.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

7.16.3. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

7.16.4. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador em conjunto com o coordenador líder, poderão solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM, quando aplicável, nos termos da regulamentação aplicável.

7.17. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

7.17.1. Na hipótese prevista no item 7.17 acima, fica estabelecido que: (i) os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações perante o Fundo terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, devendo o exercício do referido direito ocorrer em prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; e (ii) as Cotas objeto das futuras Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

8.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alteração deste Regulamento;

III. Destituição ou substituição do Administrador e do Consultor Imobiliário, caso aplicável;

IV. Eleição de substituto do Administrador;

V. Emissão de novas Cotas;

VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Dissolução e liquidação do Fundo, exceto pelas hipóteses prevista e disciplinada neste Regulamento;

VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se houver;

X. Alteração da Taxa de Administração;

XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. Estabelecimento de prazo de duração para o Fundo; e

XIV. Definição sobre eventual necessidade de aportes adicionais no Fundo no caso de cobertura parcial de apólices de seguro.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social do Fundo.

8.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas convocada para deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

8.2. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta formal aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de

atendimento a expressa exigências da CVM, em consequência de alteração de normas legais ou regulamentares.

8.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias no caso de assembleia geral ordinária e (ii) 15 (quinze) dias no caso de assembleia geral extraordinária, nos termos da regulamentação aplicável.

8.3.1. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.3.2. Independentemente das formalidades previstas neste Item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

8.4. No caso de assembleia geral ordinária de Cotistas, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, caso aplicável, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

8.4.1. O pedido que trata o Item 8.4, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

8.4.2. O percentual que se refere o Item 8.4, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.5. A Assembleia Geral de Cotistas será convocada pelo Administrador ou diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

8.5.1. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral de Cotistas.

8.6. A segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

8.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação e sem necessidade de reunião dos Cotistas, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta formal todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

8.7.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

8.7.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 7.4, inciso VI, acima.

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

8.8.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.7, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.8.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

8.9. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.10. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta formal, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item 8.10.1, abaixo.

8.10.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas referentes às matérias indicadas nos incisos II, III, IV, VI, VII e IX do Item 8.1, acima serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

8.11. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.8.2, acima.

8.11.1. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 8.11, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos demais Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou

II. 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.

8.11.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.11, acima, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

8.11.3. O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.11, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

8.11.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do Item 8.11.2, acima, serão arcados pelo Administrador.

8.12. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.12.1. Não se aplica o disposto no Item 8.12, acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

8.13. A Assembleias Gerais de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Ativos Alvos, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado 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 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. Compete ao representante dos Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.13.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, caso aplicável, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

8.13.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

8.13.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Pelas atividades descritas nos itens 4.1 e 4.2, acima, o Administrador fará jus à Taxa de Administração.

9.2. A Taxa de Administração devida ao Administrador equivale a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outro índice que venha a substitui-lo. A Taxa de Administração será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A Taxa de Administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de administrador, deverá ser calculada *pro rata* com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

9.3. O Administrador não fará jus a qualquer taxa de performance.

9.3.1. Todos os valores previstos neste Capítulo IX, serão acrescidos dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, quando aplicáveis, tais como: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir.

9.4. Sem prejuízo do quanto previsto nos itens acima, qualquer alteração no escopo de trabalho dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo e não previstas nos respectivos contratos de prestação de serviços poderá ensejar em revisão da referida remuneração, devendo ser aditado o referido contrato de prestação de serviço.

9.5. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargos do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas incorridos com a contratação do Consultor Imobiliário, dentre outros prestadores de serviço permitidos pela regulamentação aplicável;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo.

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso;

XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 desta Instrução.

10.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES

11.1. 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 472;

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 472;

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 472;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Art. 11.2. 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 de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias Gerais de Cotistas extraordinária;

III. Fatos relevantes, definidos nos termos da Instrução CVM 472; e

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa Ativos, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 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 Assembleias Gerais de Cotistas extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V da Instrução CVM 472.

11.1.1. A divulgação de informações referidas nos Itens 11.1 e 11.2, acima, deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja [●], em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

11.1.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

12.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, e/ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade do Administrador ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, ou pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, para prestação de serviços para o Fundo nos termos da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e

V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas, conforme o caso, ainda que para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

12.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, 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.

12.1.3. As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

12.2. Não configura situação de conflito: (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvos de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso; (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador para realizar a distribuição das Cotas, desde que as comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado.

12.3. A Assembleia Geral de Cotistas deverá analisar e aprovar toda e qualquer situação de potencial conflito de interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS FINANCEIRAS

13.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

13.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

13.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

14.1. Entender-se-á por Patrimônio Líquido a soma dos Ativos, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades do Fundo.

14.2. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado semestralmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da Carteira, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

14.3. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da Carteira devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 8.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

15.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas indicada no item 15.1, acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa, de acordo com o Item 15.1.4, abaixo.

15.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo.

15.1.4. O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês.

15.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 15.1.4, acima os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas.

CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES

16.1. É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo 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 de Cotas do próprio Fundo;

VII. Vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do Item 12.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário, ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

17.1. – Tributação Aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

17.1.1. - Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

17.1.2. - Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (“IRPJ”, “CSLL”, “Contribuição ao PIS” e “COFINS”).

17.1.3. - Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

17.1.4. - As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

17.2. – Tributação Aplicável aos Cotistas

Imposto de Renda

17.2.1. - O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento. Nos termos da legislação vigente o Fundo deve distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

17.2.2. - Recentemente, por meio da Lei nº. 13.259/16, foram introduzidas novas regras gerais relativas à tributação pelo Imposto de Renda dos ganhos de capital apurados por pessoas físicas e por determinadas pessoas jurídicas na alienação de bens e direitos, as quais podem vir a afetar, de forma indireta, o tratamento fiscal aplicável aos ganhos de capital auferidos por investidores estrangeiros em certas operações. De toda forma, as novas regras gerais trazidas pela Lei nº. 13.259/16 não deveriam impactar na forma específica de apuração e tributação do ganho de capital dos Cotistas, nos termos abaixo descritos. Entretanto, recomendamos que os Cotistas consultem seus respectivos assessores legais a respeito da aplicação das novas regras trazidas pela Lei nº. 13.259/16.

17.2.3. - Cotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). O imposto de renda incidirá pelo regime de fonte ("IRRF") no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Cotas. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez

por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

17.2.4. - Cotistas Residentes no Exterior: Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Cotistas Não Residentes"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Tributação Favorecida"). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

17.2.5. - No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

17.2.6. - No caso de Cotistas Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

17.2.7. - De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, a alíquota do IOF/Câmbio aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de Cotas, sejam ou não as operações realizadas em Bolsa de Valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Títulos

17.2.8. - O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder

Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

17.2.9. – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características no item 17.2 acima. O Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em ambiente de negociação administrado pela B3.

CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2. As Partes elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

N° de controle: 539d73cd65d3c127dad34b4e0f4427e1

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 27/12/2019 , protocolado sob o nº 1168033 e averbado ao protocolo nº 1168032, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

3o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1168033

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 112,15
Distribuidor: R$ 0,41
Lei 3217/99: R$ 25,72
Lei 4.664/05: R$ 6,42
Lei 111/06: R$ 6,42
Lei 6281/12: R$ 5,14
ISSQN: R$ 7,00
Total: R$ 183,84

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
EDBR94616-MER
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 27/12/2019
MARCOS ANTONIO FERNANDES DA SILVA:51062410734

Características do documento original

Arquivo:	REGULAMENTO_00000000000000_11.12.2019_FRIGG BP FII.pdf
Páginas:	33
Nomes:	1
Descrição:	Regulamento

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/12/2019 à 15/12/2020

Data/Hora computador local: 27/12/2019 06:02:10

Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO, QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º RTD-RJ Protocolo1172632 Selo EDBR99352-TEV. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 768d8902280182bb3964529a05cf9ded

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
FRIGG BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular de alteração ("Instrumento de Alteração"), **PLURAL BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **FRIGG BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o n° 36.501.181/0001-87 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(ii) o Administrador deseja alterar o regulamento do Fundo, aprovar a emissão de cotas do Fundo e contratar determinados prestadores de serviços.

RESOLVE o Administrador deliberar por:

1. Aprovar a alteração da denominação do Fundo para "**JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"**;

2. Aprovar o novo teor do regulamento do Fundo, que integra o presente Instrumento de Alteração como **Anexo I** ("Regulamento");

3. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), que será composta de no mínimo, inicialmente, 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) cotas e, no máximo, 2.640.000 (dois milhões e seiscentas e quarenta mil) cotas ("Cotas"), a depender do lote adicional, que será realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com preço unitário de emissão de R$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço por Cota"), perfazendo o montante de, inicialmente, até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Montante da Oferta"), podendo ser **(i)** acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), correspondente a até 440.000 (quatrocentos e quarenta mil) novas Cotas, em virtude de lote adicional; ou **(ii)** diminuído, em virtude de distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). A Oferta: **(a)** será destinada a pessoas jurídicas e pessoas físicas, ou seja, investidores em geral; **(b)** será intermediada por instituição devidamente autorizada a realizar a distribuição de valores mobiliários; e **(c)** dependerá de prévio registro perante a CVM. As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas de acordo com os termos e condições do Regulamento, do prospecto de distribuição das Cotas do Fundo e demais documentos da Oferta; e

4. Contratar, nos termos da Instrução CVM 472, os seguintes prestadores de serviços do Fundo:

    i. Gestora: **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua

3º RTD-RJ Protocolo1172632 Selo EDBR99352-TEV. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 768d8902280182bb3964529a05cf9ded

Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, para realizar a gestão da carteira do Fundo;

ii. Consultor: **JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ sob o nº 34.051.723/0001-31, para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo;

iii. Coordenador Líder: **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, para atuar como coordenador líder em relação à Oferta; e

iv. Escriturador e Custodiante: **PLURAL BANCO MÚLTIPLO S.A.**, qualificado acima, para realizar os serviços de escrituração e custódia ao Fundo.

Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 10 de setembro de 2020.

DocuSigned by: Rodrigo Godoy DD7EA1FCBE7843F...

DocuSigned by: Cintia Sant'Ana 164EE601767C4CC...

PLURAL BANCO MÚLTIPLO S.A.
Administrador

SP - 28596346v2

3º RTD-RJ Protocolo1172632 Selo EDBR99352-TEV. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 768d8902280182bb3964529a05cf9ded

ANEXO I

REGULAMENTO DO
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 768d8902280182bb3964529a05cf9ded

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 22/10/2020 , protocolado sob o nº 1172632 e averbado ao protocolo nº 1168032, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1172632

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 72,32
Distribuidor: R$ 21,80
Lei 3217/99: R$ 18,17
Lei 4.664/05: R$ 4,53
Lei 111/06: R$ 4,53
Lei 6281/12: R$ 3,63
ISSQN: R$ 4,94
Total: R$ 129,92

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDBR99352-TEV
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 22/10/2020
LUZIA DE LOURDES TRAJANO DA ROCHA:78595150753

Características do documento original

Arquivo:	2020 09 10_IPA_JFL LIVING FII_CONSTITUICAO_ - Assinado.pdf
Páginas:	3
Nomes:	1
Descrição:	Instrumento de Alteração

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 16/12/2019 à 15/12/2020
Data/Hora computador local: 20/10/2020 10:46:34
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN="DocuSign, Inc." + E=techops@docusign.com, OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 05/11/2018 à 20/12/2020
Data/Hora computador local: 10/09/2020 13:33:01
Carimbo do tempo: Não

DocuSign Envelope ID: 2ADEFD5A-06EB-4FD6-BE98-54EC6CF8A9B8

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

REGULAMENTO DO
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

10 de setembro de 2020

Confidencial | Interno

DocuSign Envelope ID: 2ADEFD5A-06EB-4FD6-BE98-54EC6CF8A9B8

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 1.1. O Fundo, denominado **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

Artigo 1.4. Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o Fundo é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa Residencial".

Artigo 1.5. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VIII, Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata de deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

Artigo 2.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

CAPÍTULO III – DEFINIÇÕES

Artigo 3.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos 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 III 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 na forma prevista no artigo 224

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado atribuído no Artigo 5.3 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 deste Regulamento.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelo Administrador e pela Gestora, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber: Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
Capital Autorizado	Significa o montante em novas Cotas que o Administrador poderá emitir sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, conforme disposto no Artigo 9.4 abaixo.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Carteira	Significa a carteira de investimentos do Fundo formada pelos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros.
CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Consultor	Significa a JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ sob o nº 34.051.723/0001-31, responsável pela prestação dos serviços de consultoria ao Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria.
Contrato de Consultoria	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e o Consultor para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Imóveis, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Gestão	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e a Gestora para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Controlador	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificada, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
Cotas	Significa as Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do Fundo.
Cotista	Significa o titular de Cotas.
Custodiante	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificado, responsável pela custódia das Cotas.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia Útil	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação do Fundo realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que

	não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação do Fundo que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Escriturador	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificado, responsável pela escrituração das Cotas.
Fundo	Significa o "JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM 472 e da Lei 8.668/93, inscrito no CNPJ sob nº 36.501.181/0001-87.
Gestora	Significa a BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, contratada pelo Fundo, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 6.9 deste Regulamento.
Imóveis	Significa complexos residenciais operacionais localizados em território nacional, bem como outros imóveis e/ou complexos residenciais já desenvolvidos que sejam objeto de investimento e detidos, direta ou indiretamente, pelo Fundo, incluindo, sem limitação, os Imóveis descritos no Anexo I deste Regulamento.
Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.

Instrução CVM 476	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
IPCA/IBGE	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
Laudo de Avaliação	Significa o laudo de avaliação de cada um dos Imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador, da Gestora ou do Consultor, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.
Lei 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Leis Aplicáveis	Significa todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, ou da Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
Outros Ativos	Tem o significado atribuído no Artigo 5.2.2 deste Regulamento.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Parte Relacionada	Significa: **(i)** sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou do Consultor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora ou do Consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento.
Reais, Real, R$	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo seus anexos.
SPE	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
Taxa de Administração	Tem seu significado disposto no Artigo 11.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Tem seu significado disposto no Artigo 9.8 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional.

Artigo 4.1.1. A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos.

Artigo 4.2. Sem prejuízo do objetivo primordial do Fundo descrito no Artigo 4.1 acima, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da **(i)** realização de desinvestimentos oportunísticos de tais Imóveis; ou **(ii)** cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Administrador e conforme sugestão da Gestora e do Consultor, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 4.3. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, da Gestora ou do Consultor.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 5.1. Para alcançar o objetivo do Fundo, conforme disposto no Artigo 4.1 acima, o Fundo buscará investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que provejam geração de renda ao Fundo e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes, observado o disposto neste Capítulo V.

Ativos Imobiliários e Outros Ativos

Artigo 5.2. Para a concretização desta Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;

(ii) ações ou quotas de SPE que invistam em Imóveis;

(iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, o investimento em Imóveis;

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e

(v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Artigo 5.2.1. Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 5.2.2. Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes ativos ("Outros Ativos"), observados os limites previstos na regulamentação aplicável:

(i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(ii) Letras Hipotecárias – LH;

(iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e

(iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

Artigo 5.2.3. Excepcionalmente, em momentos de desinvestimento de ativos da Carteira para realização de novos investimentos em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros.

Ativos Financeiros

Artigo 5.3. Sem prejuízo do Artigo 5.5 abaixo, o Fundo poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio do Fundo, parcela permanente dos seus recursos investidos nos seguintes ativos financeiros para fins de gestão de liquidez, por escolha do Administrador e mediante recomendação da Gestora ("Ativos Financeiros"):

(i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

(ii) títulos públicos federais;

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

(iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional;

(iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e

(v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

Artigo 5.3.2. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

Regras para Investimento pelo Fundo

Artigo 5.4. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 5.5. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, a Gestora e/ou o Consultor, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

Artigo 5.6. O Administrador, em relação aos Imóveis, realizará os investimentos do Fundo conforme recomendação da Gestora, após ouvido o Consultor, sem compromisso formal de concentração em nenhum Imóvel específico, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo e no Anexo I. A Gestora, em relação aos Outros Ativos e Ativos Financeiros, realizará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum Outro Ativo e Ativo Financeiro específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Artigo 5.6.1. No caso de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei e tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Artigo 5.7. O Fundo poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de potencial conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de Assembleia Geral convocada especificamente para este fim, observado o quórum constante do Artigo 7.6 abaixo. Nesse sentido, o Fundo destinará os recursos captados em Oferta(s) Pública(s) à aquisição ou exercício de opções de compra, conforme aplicável, dos Imóveis listados no Anexo I deste Regulamento, observado o disposto no Capítulo XVII abaixo.

Artigo 5.7.1. As aquisições de Imóveis e/ou SPE e/ou de opções de compra de Imóveis conforme previsto no Artigo 17.1.1 abaixo a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Imóveis, a ser elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. ou Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de cada Imóvel, SPE e/ou opção de compra, conforme o caso. Para os fins deste Artigo, considera-se "data de aquisição" como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo.

Artigo 5.8. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 5.9. O Fundo poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição pelo Fundo, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Artigo 5.10. A Política de Investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada mediante orientação prévia da Gestora e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 7.6 deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administrador

Artigo 6.1. A administração fiduciária do Fundo, controladoria e custódia dos Ativos Financeiros, Outros Ativos e Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e escrituração das Cotas será exercida pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

Artigo 6.2. O Administrador contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços listados neste Capítulo, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

Artigo 6.3. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da Carteira, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e no melhor interesse do Fundo.

Artigo 6.4. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora e/ou do Consultor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 6.5. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

(i) Adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento e conforme orientação da Gestora e/ou do Consultor, conforme aplicável, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome do Fundo;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
(c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
(d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e relativas ao patrimônio do Fundo; e
(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472;

(iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

(iv) celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, conforme orientado pela Gestora e pelo Consultor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;

(vi) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;

(vii) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos da Carteira custodiados com o Custodiante;

(viii) dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;

(x) assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do Imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

(xi) informar à CVM a data da primeira integralização das Cotas no prazo de até 10 (dez) dias de sua ocorrência;

(xii) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, do Contrato de Gestão, do Contrato de Consultoria e as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, desde que comprovada sua responsabilidade em relação a tal atraso;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira e as atividades do Consultor, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários;

(xv) manter contratado o Auditor Independente;

(xvi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

(xvii) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Cotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIII deste Regulamento;

(xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xix) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

(xx) abrir e movimentar contas bancárias;

(xxi) representar o Fundo em juízo e fora dele;

(xxii) solicitar o registro das Cotas, a distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

(xxiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, conforme recomendado pela Gestora e Consultor, observados os demais limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

(xxiv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuição de rendimentos aos Cotistas, conforme orientação e recomendação da Gestora e nos termos deste Regulamento; e

(xxv) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, conforme recomendação da Gestora.

Artigo 6.6. O Administrador será substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, observados os procedimentos descritos abaixo.

Artigo 6.6.1. Em caso de renúncia à administração do Fundo, o Administrador, deverá providenciar o envio de notificação prévia à Gestora e ao Consultor no prazo estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria. Após o encerramento do prazo previsto em tal notificação, o Administrador deverá 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.

Artigo 6.6.2. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, este continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, e devendo, ainda, 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

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

direitos.

Artigo 6.6.3. Caso a Assembleia Geral de que trata o Artigo 6.6.1 acima **(i)** não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de encaminhamento da respectiva notificação de renúncia.

Artigo 6.6.4. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata Artigo 6.6.1 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

Artigo 6.6.5. A liquidação do Fundo nos termos do Capítulo XI deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, conforme o caso.

Artigo 6.7. Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Artigo 6.7.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Artigo 6.7.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 6.7.3. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.7.4. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 6.7.5. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 6.7.6. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.8. Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis do Fundo. O Administrador poderá outorgar à Gestora e/ou ao Consultor, quando necessário e desde que em conformidade com as Leis Aplicáveis, procuração elaborada nos termos do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Consultoria conferindo poderes de representação do Fundo à Gestora e/ou ao Consultor para a prática de seus atos, sendo certo que as referidas procurações somente terão validade para atos praticados que estejam em consonância com este Regulamento e aos poderes conferidos pelo Contrato de Consultoria e Contrato de Gestão, sendo nulo qualquer ato praticado que seja contrário aos termos previstos nestes contratos e considerando que o Consultor estará obrigado a informar previamente ao Administrador todos e quaisquer atos que deseje praticar em uso da procuração que ensejem potencial conflito de interesses.

Gestora

Artigo 6.9. No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou a Gestora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de gestão da Carteira do Fundo, incluindo os atos de gestão financeira dos Outros Ativos e Ativos Financeiros, orientação e suporte ao Administrador em relação à gestão financeira dos Ativos Imobiliários, bem como controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pelo Consultor.

Artigo 6.10. A Gestora prestará os serviços de gestão da Carteira sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral, as disposições do Contrato de Gestão e as orientações do Consultor, conforme aplicável, mas em cada caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo:

(i) indicar ao Administrador a seleção de Ativos Imobiliários que sejam ou possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no Artigo 6.8 acima;

(ii) analisar propostas de investimento, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação relacionados aos Ativos Imobiliários encaminhadas pelo Consultor, nos termos do Artigo 6.14 abaixo, bem como apresentar referidas propostas ao Administrador e preparar relatórios periódicos sobre os Ativos Imobiliários e desempenho da Carteira;

(iii) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo na execução das propostas de investimento, contratos de

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

investimento, *term sheets e share purchase agreements* (SPA) relacionadas aos Ativos Imobiliários, encaminhadas pelo Consultor;

(iv) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE, bem como em relação a outros Ativos Imobiliários, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto da Gestora;

(v) indicar ao Administrador, por sua gestão discricionária, Outros Ativos e Ativos Financeiros para seleção, aquisição ou alienação que sejam ou possam vir a ser fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como representar o Fundo nas assembleias gerais de cotistas e outros atos societários relativos a Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros;

(vi) supervisionar, nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria, a atuação do Consultor nos aspectos operacionais e estratégicos da administração dos Imóveis e das SPE, podendo, inclusive, mediante procuração específica outorgada pelo Administrador, praticar todos os atos e celebrar os contratos necessários para atender a Política de Investimento em caso de omissão do Consultor;

(vii) empregar, nas atividades de gestão da Carteira, a diligência exigida em cada circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento e deste Regulamento;

(viii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(ix) definir o tratamento a ser dado aos resultados apurados pelo Fundo, observado o disposto na Política de Investimento, no Regulamento e na regulamentação vigente, e instruir o Administrador a adotar as medidas necessárias para implementar referidas decisões;

(x) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas, nos limites do Capital Autorizado;

(xi) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(xii) supervisionar, acompanhar e aprovar, nos termos do Contrato de Gestão, a fixação, revisão e/ou atualização da faixa de preços negociada para fundamentar os preços praticados na locação das unidades dos Imóveis;

(xiii) solicitar e coletar informações relativas à gestão financeira da carteira semanalmente, no último Dia Útil de cada semana, e elaborar e encaminhar aos Cotistas os relatórios, reportes e cartas relativos à Carteira do Fundo, conforme necessário;

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

(xiv) recomendar, entre as empresas especializadas citadas acima, qual será a contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação; e

(xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

Artigo 6.11. Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como a forma de comunicação entre o Administrador, a Gestora e o Consultor, estão previstos no Contrato de Gestão.

Artigo 6.12. Os procedimentos de contratação e substituição da Gestora, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de gestão financeira pela Gestora observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Artigo 6.13. A Gestora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Gestora em referidas assembleias gerais

Consultor

Artigo 6.14. No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Consultor para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Imóveis e SPE que compõe a Carteira, incluindo, mas não se limitando, aos Imóveis listados no Anexo I deste Regulamento.

Artigo 6.15. O Consultor prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral, as disposições do Contrato de Consultoria e a competência da Gestora e do Administrador, conforme aplicável, mas em cada caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, sem prejuízo de outras obrigações e atividades que sejam atribuídas no Contrato de Consultoria, bem como prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliários dos Imóveis e SPE que compõe a Carteira:

(i) recomendar à Gestora a aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Imobiliários, incluindo SPE e/ou Imóveis, bem como a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado;

(ii) assessorar a Gestora e o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação para aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

(iii) mediante outorga de procuração pelo Fundo nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Consultoria, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE;

(iv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(v) praticar, com a supervisão da Gestora, todos os atos negociais relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria;

(vi) realizar, com a supervisão da Gestora, as atividades necessárias à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários e à gestão dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria;

(vii) fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Ativos Imobiliários decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando à Gestora e ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados em prazo razoável;

(viii) com a supervisão da Gestora, conduzir as renovações ou distratos dos contratos relativos aos Ativos Imobiliários em vigor, acompanhando a elaboração e a negociação e celebrando, mediante procuração específica outorgada pelo Administrador, os instrumentos que suportam as respectivas ocupações, incluindo a prática de atos em caso de vacância de inquilinos, conforme previsto no Contrato de Consultoria;

(ix) realizar a apuração de resultados das SPE ou dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e encaminhar para validação da Gestora, nos termos do Contrato de Consultoria;

(x) coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Ativos Imobiliários e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes;

(xi) conduzir, com a supervisão da Gestora, negociações para contratação e/ou substituição de empresas de administração imobiliária dos Ativos Imobiliários para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento, nos termos do Contrato de Consultoria; e

(xii) recomendar e realizar, com a supervisão da Gestora e nos termos do Contrato de Consultoria, a implementação de benfeitorias nos Imóveis.

Artigo 6.16. Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como os procedimentos para a elaboração dos relatórios gerenciais diários a serem enviados à Gestora e ao Administrador, estão previstos no Contrato de Consultoria.

Artigo 6.16.1. Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor, incluindo o eventual

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

pagamento de multa por rescisão, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

Vedações ao Administrador e Gestora

Artigo 6.17. É vedado ao Administrador e à Gestora, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais 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 de Cotas;

(vii) vender Cotas a prestação, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamadas de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) exceto mediante aprovação pela Assembleia Geral nos termos do Capítulo VII abaixo, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo nos termos do Artigo 5.9 acima;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;

(xiii) realizar operações com derivativos, ressalvado o disposto no Artigo 5.8 acima; e

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7.1. Observado o disposto no Artigo 7.6 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, exceto se realizada nos termos do Artigo 9.4 abaixo;

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

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

(xii) majoração da Taxa de Administração; e

(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo.

Artigo 7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado unilateralmente pelo Administrador, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, se aplicável.

Artigo 7.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido da Gestora, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 7.2.1. A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.2.2. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 7.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 7.2.3. No caso de 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.

Artigo 7.2.4. O pedido que trata o Artigo 7.2.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral. Além disso, o percentual que se refere o Artigo 7.2.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 7.2.5. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 7.2.6. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Artigo 7.2.7. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 7.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 7.4. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, alterações relativas aos itens descritos a seguir somente serão eficazes a partir de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado o início da eficácia destas deliberações prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração;

(ii) alteração da Política de Investimento; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Artigo 7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.6. Ressalvado o disposto no Artigo 7.6.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 7.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde 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, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.2. Os percentuais de que trata o Artigo 7.6.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 7.7. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista; **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado 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 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. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 7.7.1. Sem prejuízo do disposto acima, caberá, exclusivamente, ao(s) representante(s) dos Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472, **(i)** fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; **(ii)** emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo; **(iii)** denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo; **(iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo; **(v)** examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; **(vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e **(vii)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Artigo 7.7.2. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou da Gestora, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 7.7.3. Os representantes dos Cotistas terão mandato de pelo menos 1 (um) ano e serão eleitos com prazo de mandato unificado, que se encerrará na próxima Assembleia Geral que deliberar

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Artigo 7.7.4. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 7.8. As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

(i) o Administrador, o Consultor ou a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Consultor ou da Gestora;

(iii) Partes Relacionadas ao Administrador, ao Consultor ou à Gestora;

(iv) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) um Cotista em conflito de interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal conflito de interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito ao Administrador).

Artigo 7.9. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 7.8 acima quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 7.8 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) no caso específico do item (v) do Artigo 7.8 acima, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

Artigo 7.10. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista (a) conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou termo de aceite, conforme aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador; ou (b) para os Cotistas que venham a adquirir as Cotas no mercado secundário, conforme os dados disponibilizados pela B3 ao Escriturador e ao Administrador. A resposta de cada Cotista deverá ser feita no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e no Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento.

Artigo 8.1.1. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão.

Artigo 8.1.2. As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas, conforme aplicável, observado, ainda, que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 8.1.3. O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva Oferta Pública poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Cotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

Artigo 9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

Artigo 9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Artigo 9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas

Artigo 9.2. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Direitos de Voto

Artigo 9.3. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 7.8 acima.

Novas Emissões e Capital Autorizado

Artigo 9.4. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação da Gestora e do Consultor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de Reais) ("Capital Autorizado").

Artigo 9.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados os seguintes requisitos:

(i) as novas Cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

(ii) será assegurado aos Cotistas titulares de Cotas na data de publicação do anúncio de início ou aviso ao mercado, do comunicado de início ou do fato relevante, conforme o caso, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido, observado o prazo máximo para o exercício deste direito conforme disposto no ato que deliberar pela emissão de novas Cotas, em, no mínimo, 10 (dez) dias úteis **(a)** a partir da data de publicação do anúncio de início ou aviso ao mercado, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou **(b)** a partir da data do comunicado de início ou do fato relevante acerca da Oferta Pública, conforme o caso, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do Escriturador, conforme aplicáveis. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto neste subitem, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso e permitido pela regulamentação aplicável.

(iii) o preço de emissão das Cotas emitidas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação da Gestora e conforme orientado pelo Consultor, tendo em vista **(a)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Artigo 9.5. Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de cotas realizadas no âmbito do Capital Autorizado.

Artigo 9.6. A decisão relativa a eventual emissão de cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

Artigo 9.7. Sem prejuízo do disposto no Artigo 9.4 acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado e/ou em condições diferentes daquelas previstas Artigo 9.4.1.

Artigo 9.8. A cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a Gestora e o Consultor, cobrar a taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, com exceção da primeira emissão de Cotas do Fundo, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, 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 B3, **(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, e/ou **(h)** outros custos relacionados às ofertas ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Artigo 9.9. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior, observado o prazo da regulamentação aplicável.

Artigo 9.10. A cada emissão de Cotas, independentemente de sua ocorrência mediante deliberação em Assembleia Geral ou nos limites do Capital Autorizado, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, oferecer aos subscritores de Cotas no âmbito da Oferta Pública **(i)** a opção de outorga de procuração específica para votar na Assembleia Geral em nome do Cotista, contendo orientação de voto; ou **(ii)** instrução de voto a ser registrado em consulta formal, observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472, no âmbito de Assembleia Geral que tenha, como ordem do dia, a aprovação da realização, pelo Fundo, em conflito de interesses, observadas as Leis Aplicáveis e as orientações da CVM para cada prática.

Subscrição e Integralização das Cotas

Artigo 9.11. As novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas as Leis Aplicáveis.

Artigo 9.12. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, conforme aplicável, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

(ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do boletim de subscrição ou termo de aceite, conforme aplicável;

(iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

(iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, entre outros, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, e **(c)** de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

Artigo 9.12.1. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador ou pelo coordenador líder, conforme o caso, mediante orientação da Gestora, antes da data de encerramento estabelecida, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo fixado para a Oferta Pública.

Artigo 9.13. As Cotas deverão ser integralizadas à vista: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** exceto no caso de Cotas emitidas até o limite do Capital Autorizado, em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, e sujeito à prévia e expressa concordância da Gestora.

Transferência das Cotas

Artigo 9.14. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Amortização de Cotas

Artigo 9.15. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, conforme orientação e recomendação da Gestora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Artigo 9.15.1. Para fins de amortização de Cotas e o seu respectivo pagamento, será considerado os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Artigo 9.15.2. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

Resgate das Cotas

Artigo 9.16. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XII, abaixo.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 10.1. As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, conforme orientação da Gestora, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir.

Artigo 10.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93.

Artigo 10.2.1. Os lucros apurados na forma do Artigo 10.2 acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Artigo 10.2.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

Artigo 10.3. Sem prejuízo da distribuição semestral disposta no Artigo 10.2 acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, observado o disposto no item 10.2.2. acima e a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Artigo 10.4. O Administrador, conforme orientação da Gestora e do Consultor, visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos deste Capítulo.

Artigo 10.5. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 10.2 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 11.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador, do Escriturador, da Gestora e do Consultor, conforme previsto no Artigo 11.2 abaixo ("Taxa de Administração").

Artigo 11.2. A Taxa de Administração corresponderá a um percentual de 1,15% (um inteiro e quinze décimos por cento) ao ano aplicável sobre **(i)** o valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as prestações devidas apuradas diariamente e pagas até o 5° (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços

Artigo 11.3. Em qualquer situação, a Taxa de Administração não será inferior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substituí-lo.

Artigo 11.4. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, incluindo, mas não se limitando, à Gestora e ao Consultor. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 12.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do

patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após (i) a alienação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral e (ii) após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Artigo 12.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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. 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.

Artigo 12.3. Após a partilha do patrimônio do Fundo e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais Leis Aplicáveis.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Artigo 13.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

Artigo 13.2. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <www.bancoplural.com>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Artigo 13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo I à B3, bem como à CVM.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 14.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 14.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Artigo 14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 15.1. Constituem encargos do Fundo:

(i) a Taxa de Administração;

(ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais, autárquicas ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais e contábeis e de consultoria especializada;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM 472;

(xi) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xii) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

(xiii) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;

(xiv) gastos necessários à manutenção, conservação, benfeitorias e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;

(xvi) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Artigo 15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 15.2.1. Adicionalmente, nos termos do Contrato de Consultoria, no caso de substituição do Consultor sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, conforme definido no Contrato de Consultoria, o Consultor fará jus a uma multa de valor equivalente a 12 (doze) meses de Taxa de Consultoria, definida, devida e paga nos termos do Contrato de Consultoria, que será considerada um encargo do Fundo e integrada à Taxa de Administração.

Artigo 15.3. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 16.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 16.2. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

(ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;

(iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

(iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 16.3. 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 detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 16.4. O Administrador e a Gestora 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. Sem prejuízo, o Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII – DAS SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 17.1. Nos termos da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

Artigo 17.1.1. Os recursos decorrentes da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo bem como de outras Ofertas Públicas subsequentes serão destinados à aquisição parcial e/ou exercício de opções de compra, conforme aplicável, dos Imóveis listados no Anexo I deste Regulamento. Por se tratarem de imóveis de propriedade de entidades afiliadas ao Consultor, consideradas Partes Relacionadas ao Fundo, a aquisição (i) dos Imóveis identificados no Anexo I deste Regulamento e a (ii) outorga de opções de compra sobre os demais Imóveis também identificados no Anexo I deste Regulamento deverá ser aprovada no âmbito da Assembleia Geral, que poderá ser realizada via consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, por se tratar de uma situação de potencial conflito de interesses.

Artigo 17.1.2. Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia Geral ou na consulta formal referida no artigo anterior, os Cotistas poderão, por meio físico ou digital: **(i)** encaminhar ao Administrador sua manifestação de voto no âmbito da consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração a Gestora ou a terceiros, conforme indicado no prospecto público de distribuição das Cotas sujeitas à respectiva Oferta Pública, contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observadas as condições estabelecidas na regulamentação da CVM.

CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Artigo 18.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador, da Gestora e do Consultor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto referente à emissão das novas Cotas do Fundo, conforme o caso, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 19.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, a Gestora, o Consultor e os Cotistas, inclusive para fins de convocação e consulta formal.

Artigo 19.2. Os Cotistas, o Administrador, o Consultor e a Gestora deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pelo Consultor e/ou pela Gestora **(i)** em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, **(ii)** se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, a Gestora deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação, ou **(iii)** se obrigado nos termos da legislação ou regulamentação vigente.

Artigo 19.3. Em caso de morte, incapacidade ou extinção de Cotista, o representante do espólio, do incapaz ou do sucessor exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais e os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e pela B3.

Artigo 19.4. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Artigo 19.5. 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.

10 de setembro de 2020.

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
DD7EA1FCBE7843F...

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
164EE601767C4CC...

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

DocuSign Envelope ID: 2ADEFD5A-06EB-4FD6-BE98-54EC6CF8A9B8

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

ANEXO I
Lista de Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo

O Fundo, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento, se destina a adquirir determinados Imóveis, cuja propriedade pode pertencer a entidades afiliadas do Consultor, consideradas partes relacionadas. Para viabilizar a aquisição destes Imóveis pelo Fundo, será convocada, após a integralização das Cotas da 1ª emissão do Fundo, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a aprovação (i) da aquisição das parcelas dos Imóveis listados no item (1) abaixo; (ii) da aquisição de opções de compra sobre os Imóveis listados no item (2) abaixo; e (iii) do exercício das opções de compra pelo Administrador, conforme orientação da Gestora e do Consultor, sobre Imóveis em fase final de desenvolvimento, observadas as condições abaixo descritas.

(1) Imóveis

Os Imóveis descritos abaixo serão objeto de aquisição parcial pelo Fundo a partir da integralização das Cotas da 1ª emissão do Fundo, por seu valor de avaliação conforme descrito abaixo, desde que condizente com o respectivo Laudo de Avaliação elaborado à época da respectiva aquisição:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO
VHouse	Parcela adquirida: 75% (setenta e cinco por cento) da parcela do Imóvel detida pelo Consultor. Localização: Avenida Eusébio Matoso, n° 218, Pinheiros – SP. Entrega: setembro de 2018. Unidades e metragem: 104 unidades de apartamentos para locação, que variam entre 36 e 220 m².	**[●]**
VO699	Parcela adquirida: 50% (cinquenta por cento) da parcela do Imóvel detida pelo Consultor. Localização: Av. Dr. Cardoso de Melo, 699, Vila Olímpia – SP. Entrega: janeiro de 2020. Unidades e metragem: 131 unidades, que variam entre 42 e 128 m².	**[●]**

(2) Opções de Compra

O Fundo terá a opção de adquirir os Imóveis descritos abaixo, cujo exercício dependerá de orientação prévia e expressa da Gestora e do Consultor, e independerá da realização de nova Assembleia Geral, desde que respeitado o prazo de vencimento específico de cada opção de compra definido abaixo e aprovado na Assembleia Geral.

As opções de compra poderão ser exercidas pelo Administrador, após orientação da Gestora e do Consultor, previamente à sua decisão, pelo valor de avaliação apurado no respectivo Laudo de Avaliação, elaborado nos termos da Instrução CVM 472 à época da respectiva aquisição de cada um dos Imóveis por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. ou Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., conforme indicado abaixo:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	**DESCRIÇÃO**	**MATRÍCULA**	**PRAZO DE VENCIMENTO DA OPÇÃO**
VHouse	Parcela objeto da opção: 25% (vinte e cinco por cento) da parcela do Imóvel detida pelo Consultor. Localização: Avenida Eusébio Matoso, n° 218, Pinheiros – SP. Entrega: setembro de 2018. Unidades e metragem: 104 unidades de apartamentos para locação, que variam entre 36 e 220 m².	**[●]**	**[●]**
VO699	Parcela objeto da opção: 50% (cinquenta por cento) da parcela do Imóvel detida pelo Consultor. Localização: Av. Dr. Cardoso de Melo, 699, Vila Olímpia – SP. Entrega: janeiro de 2020. Unidades e metragem: 131	188.324 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	**[●]**

	unidades, que variam entre 42 e 128 m².		
Faria Lima	Localização: Av. Rebouças, 3084, Itaim Bibi – SP. Entrega: prevista para dezembro de 2021. Unidades e metragem: aproximadamente 160 unidades, que variarão entre 55 e 250 m².	154.885, do 10º RGI de São Paulo - SP.	**[●]**
Luminus Jardins	Localização: Rua José Maria Lisboa, 757, Jardins – SP. Entrega: prevista para março de 2021. Unidades e metragem: aproximadamente 99 unidades, que variarão entre 40 e 210 m².	196.221 do 4ª RGI de São Paulo - SP	**[●]**
Casa dos Ipês	Localização: Rua Oliveira Dias, nº 21, Jardim Paulistano – SP. Entrega: prevista para dezembro de 2021. Unidades e metragem: 35 unidades, que variarão entre 77 e 185 m².	27.089, 61.494, 64.780, 70.820, 113.879, todas do 4ª RGI de São Paulo - SP	**[●]**
Nações Unidas	Localização: Av. das Nações Unidas, 15.187, Nações Unidas – SP. Entrega: prevista para outubro de 2021. Unidades e metragem: 175 unidades, que variarão entre 38 e 237 m².	123.977 e 139.492, do 11º do Oficial de Registro de Imóveis da Capital	**[●]**

JK	Localização: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, esquina com a Av. das Nações Unidas, Vila Olímpia – SP. Entrega: novembro de 2023. Unidades e metragem: aproximadamente 300 unidades, que variarão entre 50 e 350 m².	158.917 do 4º Oficial de Registro de Imóveis	**[●]**

Até o prazo de vencimento de cada Opção de Compra, caso a afiliada do Consultor proprietária dos Imóveis sujeitos às Opções receba proposta comercial de terceiro(s) com oferta de compra de qualquer dos Imóveis sujeitos às Opções de Compra em valor superior ao atribuído no respectivo Laudo de Avaliação, a afiliada do Consultor poderá realizar a transferência do respectivo Imóvel ao(s) terceiro(s), desde que observado o direito de preferência do Fundo conforme descrito abaixo e conforme regulado no respectivo instrumento particular que formaliza cada Opção de Compra ("Direito de Preferência").

Após o recebimento da proposta comercial acima referida, o Consultor deverá notificar o Fundo sobre a intenção, sua ou de sua(s) afiliada(s), de vender ao(s) terceiro(s) o Imóvel objeto da Opção de Compra, informando os principais detalhes e termos comerciais aplicáveis ("Notificação de Direito de Preferência"), não podendo a afiliada do Consultor se comprometer a alienar o respectivo Imóvel antes de observar o Direito de Preferência do Fundo.

Dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contado a partir da data de recebimento da Notificação de Direito de Preferência, o Fundo terá o direito de exercer o seu Direito de Preferência e adquirir a totalidade do Imóvel sujeito à Opção de Compra, pelo mesmo preço e condições ofertados pelo(s) terceiro(s) e descritos na Notificação de Direito de Preferência.

Caso o Fundo opte por adquirir o Imóvel nos mesmos termos ofertados por terceiro(s), o exercício do Direito de Preferência e a aquisição do respectivo Imóvel deverão ser aprovados em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 7.1., inciso XIII do Regulamento, apenas se o valor da oferta de terceiro superar o valor do Laudo de Avaliação. Na hipótese de os Cotistas aprovarem o exercício do Direito de Preferência nessas condições, o Fundo deverá enviar comunicação por escrito ao Consultor dentro do prazo de 60 (sessenta) dias previsto acima.

Na hipótese de o Fundo não exercer o seu Direito de Preferência, o titular do respectivo Imóvel poderá livremente transferir ao(s) terceiro(s) o Imóvel objeto do Direito de Preferência não exercido pelo Fundo, desde que (i) nos mesmos termos previstos na Notificação de Direito de Preferência; e (ii) que a transferência seja devidamente concluída, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado a partir da data do não exercício do Direito de Preferência. Caso as condições previstas nos itens (i) e (ii) desta acima não sejam atendidas, mas a afiliada do Consultor ainda deseje transferir o

3º RTD-RJ Protocolo1172633 Selo EDBR99353-TEW. RJ,22/10/2020
Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

respectivo Imóvel a terceiro(s), o procedimento de Direito de Preferência deverá ser realizado novamente, caso ainda não escoado o prazo de vencimento da Opção de Compra atrelada ao referido Imóvel.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 7a3e51fed3ffee1480f1ccff05cbdbd6

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 22/10/2020 , protocolado sob o nº 1172633 e averbado ao protocolo nº 1172632, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1172633

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 129,38
Distribuidor: R$ 21,80
Lei 3217/99: R$ 29,15
Lei 4.664/05: R$ 7,28
Lei 111/06: R$ 7,28
Lei 6281/12: R$ 5,82
ISSQN: R$ 7,94
Total: R$ 208,65

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDBR99353-TEW
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 22/10/2020
LUZIA DE LOURDES TRAJANO DA ROCHA:78595150753

Características do documento original

Arquivo:	2020 09 10_REGULAMENTO_JFL LIVING FII_CONSTITUICAO_ - Assinado.pdf
Páginas:	41
Nomes:	1
Descrição:	Regulamento

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 16/12/2019 à 15/12/2020
Data/Hora computador local: 20/10/2020 10:46:45
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN="DocuSign, Inc." + E=techops@docusign.com, OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 05/11/2018 à 20/12/2020
Data/Hora computador local: 10/09/2020 13:33:01
Carimbo do tempo: Não

ANEXO III

INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO,
QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

QUARTO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular de alteração ("Quarto Instrumento de Alteração"), **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administrador ("Administrador") do **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o n° 36.501.181/0001-87 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) foi celebrado pelo Administrador, em 05 de novembro de 2020, o "Terceiro Instrumento Particular de Alteração do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário", que aprovou a versão então vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento");

(ii) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(iii) o Administrador deseja alterar o Regulamento;

RESOLVE o Administrador aprovar o novo teor do Regulamento, que integra o presente Quarto Instrumento de Alteração como Anexo I.

Estando assim deliberado este Quarto Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 14:44:29 BRT
ICP Brasil
DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 11:46:52 BRT
ICP Brasil
164EE601767C4CCE856043E48D243235

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Administrador

SP - 29067466v1

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

ANEXO I

REGULAMENTO DO
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

REGULAMENTO DO
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

13 de novembro de 2020

Confidencial | Interno

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 1.1. O Fundo, denominado **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

Artigo 1.4. Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o Fundo é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa Residencial".

Artigo 1.5. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VIII, Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata de deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

Artigo 2.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

CAPÍTULO III – DEFINIÇÕES

Artigo 3.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos 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 III 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 na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

Administrador	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado atribuído no Artigo 5.3 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 deste Regulamento.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelo Administrador e pela Gestora, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber: Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
Capital Autorizado	Significa o montante em novas Cotas que o Administrador poderá emitir sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, conforme disposto no Artigo 9.4 abaixo.
Carteira	Significa a carteira de investimentos do Fundo formada pelos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros.

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Consultor	Significa a JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ sob o nº 34.051.723/0001-31, responsável pela prestação dos serviços de consultoria ao Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria.
Contrato de Consultoria	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e o Consultor para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Imóveis, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Gestão	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e a Gestora para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Controlador	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificada, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
Cotas	Significa as Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do Fundo.
Cotista	Significa o titular de Cotas.
Custodiante	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificado, responsável pela custódia das Cotas.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia Útil	Significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Escriturador	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificado, responsável pela escrituração das Cotas.
Fundo	Significa o "JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

	termos da Instrução CVM 472 e da Lei 8.668/93, inscrito no CNPJ sob nº 36.501.181/0001-87.
Gestora	Significa a BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, contratada pelo Fundo, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 6.9 deste Regulamento.
Imóveis	Significa complexos residenciais operacionais ou em desenvolvimento localizados em território nacional, bem como outros imóveis e/ou complexos residenciais já desenvolvidos ou em desenvolvimento que sejam objeto de investimento e detidos, direta ou indiretamente, pelo Fundo.
Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 476	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
IGP-M	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, – IBRE/FGV.
Laudo de Avaliação	Significa o laudo de avaliação de cada um dos Imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

	Administrador, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador, da Gestora ou do Consultor, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.
Lei 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Leis Aplicáveis	Significa todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, ou da Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
Outros Ativos	Tem o significado atribuído no Artigo 5.2.2 deste Regulamento.
Parte Relacionada	Significa: **(i)** sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou do Consultor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora ou do Consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento.

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

Reais, Real, R$	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo seus anexos.
SPE	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
Taxa de Administração	Tem seu significado disposto no Artigo 11.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Tem seu significado disposto no Artigo 9.9 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional.

Artigo 4.1.1. A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos.

Artigo 4.2. Sem prejuízo do objetivo primordial do Fundo descrito no Artigo 4.1 acima, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da **(i)** realização de desinvestimentos oportunísticos de tais Imóveis; ou **(ii)** cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Administrador e conforme sugestão da Gestora e do Consultor, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 4.3. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, da Gestora ou do Consultor.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

Artigo 5.1. Para alcançar o objetivo do Fundo, conforme disposto no Artigo 4.1 acima, o Fundo buscará investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que provejam geração de renda ao Fundo e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes ou em desenvolvimento, observado o disposto neste Capítulo V.

Ativos Imobiliários e Outros Ativos

Artigo 5.2. Para a concretização desta Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;

(ii) ações ou quotas de SPE que invistam em Imóveis;

(iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, o investimento em Imóveis;

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e

(v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Artigo 5.2.1. Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 5.2.2. Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes ativos ("Outros Ativos"), observados os limites previstos na regulamentação aplicável:

(i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(ii) Letras Hipotecárias – LH;

(iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e

(iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

Artigo 5.2.3. Excepcionalmente, em momentos de desinvestimento de ativos da Carteira para realização de novos investimentos em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros.

Ativos Financeiros

Artigo 5.3. Sem prejuízo do Artigo 5.5 abaixo, o Fundo poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio do Fundo, parcela permanente dos seus recursos investidos nos seguintes ativos financeiros para fins de gestão de liquidez, por escolha do Administrador e mediante recomendação da Gestora ("Ativos Financeiros"):

(i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

(ii) títulos públicos federais;

(iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional;

(iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e

(v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

Artigo 5.3.2. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

Regras para Investimento pelo Fundo

Artigo 5.4. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 5.5. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, a Gestora e/ou o Consultor, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

Artigo 5.6. O Administrador, em relação aos Imóveis, realizará os investimentos do Fundo conforme recomendação da Gestora, após ouvido o Consultor, sem compromisso formal de

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

concentração em nenhum Imóvel específico, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo. A Gestora, em relação aos Outros Ativos e Ativos Financeiros, realizará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum Outro Ativo e Ativo Financeiro específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Artigo 5.6.1. No caso de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei e tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Artigo 5.7. O Fundo poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de potencial conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de Assembleia Geral convocada especificamente para este fim, observado o quórum constante do Artigo 7.6 abaixo.

Artigo 5.7.1. As aquisições de Imóveis e/ou SPE conforme previsto no Artigo 17.1.1 abaixo a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Imóveis, a ser elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. ou Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de cada Imóvel e/ou SPE, conforme o caso. Para os fins deste Artigo, considera-se "data de aquisição" como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo.

Artigo 5.8. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 5.9. O Fundo poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição pelo Fundo, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Artigo 5.10. A Política de Investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada mediante orientação prévia da Gestora e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 7.6 deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administrador

Artigo 6.1. A administração fiduciária do Fundo, controladoria e custódia dos Ativos Financeiros, Outros Ativos e Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e escrituração das Cotas será exercida pelo

Administrador, nos termos deste Regulamento.

Artigo 6.2. O Administrador contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços listados neste Capítulo, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

Artigo 6.3. Observados os limites estabelecidos neste Regulamento, no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da Carteira, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e no melhor interesse do Fundo.

Artigo 6.4. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e, conforme aplicável e nos termos da regulamentação vigente, ouvida a recomendação da Gestora e/ou do Consultor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 6.5. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

(i) Adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento e conforme orientação da Gestora e/ou do Consultor, conforme aplicável, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome do Fundo;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
(c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
(d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo

Fundo e relativas ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472;

(iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, conforme orientado pela Gestora e pelo Consultor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;

(vi) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;

(vii) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos da Carteira custodiados com o Custodiante;

(viii) dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;

(x) assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do Imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

(xi) informar à CVM a data da primeira integralização das Cotas no prazo de até 10 (dez) dias de sua ocorrência;

(xii) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, do Contrato de Gestão, do Contrato de Consultoria e as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, desde que comprovada sua responsabilidade em relação a tal atraso;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira e as atividades do Consultor, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários;

(xv) manter contratado o Auditor Independente;

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

(xvi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xvii) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Cotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIII deste Regulamento;

(xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xix) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

(xx) abrir e movimentar contas bancárias;

(xxi) representar o Fundo em juízo e fora dele;

(xxii) solicitar o registro das Cotas, a distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

(xxiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, conforme recomendado pela Gestora, após orientação do Consultor, observados os demais limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

(xxiv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuição de rendimentos aos Cotistas, conforme recomendação da Gestora e nos termos deste Regulamento; e

(xxv) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, conforme recomendação da Gestora.

Artigo 6.6. O Administrador será substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, observados os procedimentos descritos abaixo.

Artigo 6.6.1. Em caso de renúncia à administração do Fundo, o Administrador, deverá providenciar o envio de notificação prévia à Gestora e ao Consultor no prazo estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria. Após o encerramento do prazo previsto em tal notificação, o Administrador deverá 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.

Artigo 6.6.2. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, este continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, e devendo, ainda, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

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.

Artigo 6.6.3. Caso a Assembleia Geral de que trata o Artigo 6.6.1 acima **(i)** não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de encaminhamento da respectiva notificação de renúncia.

Artigo 6.6.4. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata Artigo 6.6.1 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

Artigo 6.6.5. A liquidação do Fundo nos termos do Capítulo XI deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, conforme o caso.

Artigo 6.7. Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Artigo 6.7.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Artigo 6.7.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 6.7.3. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.7.4. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 6.7.5. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 6.7.6. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação

judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.8. Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis do Fundo. O Administrador poderá outorgar à Gestora e/ou ao Consultor, quando necessário e desde que em conformidade com as Leis Aplicáveis, procuração elaborada nos termos do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Consultoria conferindo poderes de representação do Fundo à Gestora e/ou ao Consultor para a prática de seus atos, sendo certo que as referidas procurações somente terão validade para atos praticados que estejam em consonância com este Regulamento e aos poderes conferidos pelo Contrato de Consultoria e Contrato de Gestão, sendo nulo qualquer ato praticado que seja contrário aos termos previstos nestes contratos e considerando que o Consultor estará obrigado a informar previamente ao Administrador todos e quaisquer atos que deseje praticar em uso da procuração que ensejem potencial conflito de interesses.

Gestora

Artigo 6.9. No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou a Gestora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de gestão da Carteira do Fundo, incluindo os atos de gestão financeira dos Outros Ativos e Ativos Financeiros, orientação e suporte ao Administrador em relação à gestão financeira dos Ativos Imobiliários, bem como controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pelo Consultor.

Artigo 6.10. A Gestora prestará os serviços de gestão da Carteira sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral, as disposições do Contrato de Gestão e as orientações do Consultor, conforme aplicável, mas em cada caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo:

(i) indicar ao Administrador, após recomendação do Consultor, a seleção de Ativos Imobiliários que sejam ou possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no Artigo 6.8 acima;

(ii) analisar propostas de investimento, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação relacionados aos Ativos Imobiliários encaminhadas pelo Consultor, nos termos do Artigo 6.14 abaixo, bem como apresentar referidas propostas ao Administrador e preparar relatórios periódicos sobre os Ativos Imobiliários e desempenho da Carteira;

(iii) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo na execução das propostas de investimento, contratos de investimento, *term sheets e share purchase agreements* (SPA) relacionadas aos Ativos Imobiliários, encaminhadas e/ou negociadas, conforme aplicável, pelo Consultor;

(iv) realizar caso entenda necessário, previamente às reuniões e assembleias de condomínios, reunião para instrução de voto ao Consultor;

(v) indicar ao Administrador, por sua gestão discricionária, Outros Ativos e Ativos Financeiros para seleção, aquisição ou alienação que sejam ou possam vir a ser fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como representar o Fundo nas assembleias gerais de cotistas e outros atos societários relativos a Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros;

(vi) supervisionar, nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria, a atuação do Consultor nos aspectos operacionais e estratégicos da administração dos Imóveis e das SPE;

(vii) empregar, nas atividades de gestão da Carteira, a diligência exigida em cada circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento e deste Regulamento;

(viii) auxiliar o Administrador no cumprimento das deliberações da Assembleia Geral;

(ix) recomendar ao Administrador o tratamento a ser dado aos resultados apurados pelo Fundo, observado o disposto na Política de Investimento, no Regulamento e na regulamentação vigente, e instruir o Administrador a adotar as medidas necessárias para implementar referidas decisões;

(x) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, após a orientação do Consultor;

(xi) recomendar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(xii) sugerir, quando entender necessário, acompanhar e aprovar, em conjunto com o Consultor, nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria, a fixação, revisão e/ou atualização da política comercial de locação negociada para fundamentar os preços praticados na locação das unidades dos Imóveis;

(xiii) solicitar e coletar informações relativas à gestão financeira da carteira quinzenalmente e elaborar e encaminhar aos Cotistas os relatórios, reportes e cartas relativos à Carteira do Fundo, conforme necessário;

(xiv) recomendar, entre as empresas especializadas citadas acima, qual será a contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação; e

(xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

Artigo 6.11. Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como a forma de comunicação entre o Administrador, a Gestora e o Consultor, estão previstos no Contrato de Gestão.

Artigo 6.12. Os procedimentos de contratação e substituição da Gestora, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de gestão financeira pela Gestora observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Artigo 6.13. A Gestora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Gestora em referidas assembleias gerais

Consultor

Artigo 6.14. No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Consultor para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Imóveis e SPE que compõe a Carteira do Fundo.

Artigo 6.15. O Consultor prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral, as disposições do Contrato de Consultoria e a competência da Gestora e do Administrador, conforme aplicável, mas em cada caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, sem prejuízo de outras obrigações e atividades que sejam atribuídas no Contrato de Consultoria, bem como prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliários dos Imóveis e SPE que compõe a Carteira:

(i) fiscalizar a atuação de empresas de administração imobiliária, caso contratada pelo Administrador, no âmbito dos Ativos Imobiliários;

(ii) recomendar à Gestora, para que esta recomende ao Administrador, a aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Imobiliários, incluindo SPE e/ou Imóveis, bem como a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado;

(iii) assessorar a Gestora e o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação para aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;

(iv) mediante outorga de procuração pelo Fundo nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Consultoria, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE;

(v) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(vi) praticar, com a supervisão da Gestora, todos os atos negociais relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria;

(vii) realizar, com a supervisão da Gestora e mediante outorga de procuração pelo Administrador, as atividades necessárias à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários e à gestão dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria;

(viii) comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos das obrigações dos ocupantes dos Ativos Imobiliários decorrentes dos respectivos contratos de que tenha ciência, comunicando à Gestora e ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados em prazo razoável;

(ix) com a supervisão da Gestora e nos termos da procuração específica outorgada pelo Administrador, acompanhar a elaboração e a negociação e celebrar os instrumentos que suportem a contratação de prestadores de serviços para o gerenciamento dos Ativos Imobiliários, incluindo em caso de vacância de inquilinos, conforme previsto no Contrato de Consultoria;

(x) encaminhar a apuração de resultados das SPE ou dos Ativos Imobiliários para validação da Gestora, nos termos do Contrato de Consultoria;

(xi) coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Ativos Imobiliários e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes;

(xii) conduzir, nos termos do Contrato de Consultoria e do Contrato de Gestão, negociações para contratação e/ou substituição de empresas de administração imobiliária dos Ativos Imobiliários para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento, nos termos do Contrato de Consultoria; e

(xiii) recomendar e realizar, nos termos do Contrato de Consultoria e do Contrato de Gestão, a implementação de benfeitorias nos Imóveis.

Artigo 6.16. Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como os procedimentos para a elaboração dos relatórios gerenciais diários a serem enviados à Gestora e ao Administrador, estão previstos no Contrato de Consultoria.

Artigo 6.16.1. Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

Vedações ao Administrador e à Gestora

Artigo 6.17. É vedado ao Administrador e à Gestora, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais 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 de Cotas;

(vii) vender Cotas a prestação, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamadas de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) exceto mediante aprovação pela Assembleia Geral nos termos do Capítulo VII abaixo, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo nos termos do Artigo 5.9 acima;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;

(xiii) realizar operações com derivativos, ressalvado o disposto no Artigo 5.8 acima; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7.1. Observado o disposto no Artigo 7.6 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, exceto se realizada nos termos do Artigo 9.4 abaixo;

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

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

(xii) majoração da Taxa de Administração; e

(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo.

Artigo 7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado unilateralmente pelo Administrador, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, se aplicável.

Artigo 7.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido da Gestora, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 7.2.1. A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência

mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.2.2. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 7.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 7.2.3. No caso de 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.

Artigo 7.2.4. O pedido que trata o Artigo 7.2.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral. Além disso, o percentual que se refere o Artigo 7.2.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 7.2.5. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 7.2.6. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 7.2.7. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 7.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 7.4. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, alterações relativas aos itens descritos a seguir somente serão eficazes a partir de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado o início da eficácia destas deliberações prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração;

(ii) alteração da Política de Investimento; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Artigo 7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.6. Ressalvado o disposto no Artigo 7.6.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 7.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde 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, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.2. Os percentuais de que trata o Artigo 7.6.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 7.7. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista; **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado 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 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. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 7.7.1. Sem prejuízo do disposto acima, caberá, exclusivamente, ao(s) representante(s) dos Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472, **(i)** fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; **(ii)** emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo; **(iii)** denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo; **(iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo; **(v)** examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; **(vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e **(vii)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Artigo 7.7.2. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou da Gestora, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 7.7.3. Os representantes dos Cotistas terão mandato de pelo menos 1 (um) ano e serão eleitos com prazo de mandato unificado, que se encerrará na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Artigo 7.7.4. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 7.8. As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

(i) o Administrador, o Consultor ou a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Consultor ou da Gestora;

(iii) Partes Relacionadas ao Administrador, ao Consultor ou à Gestora;

(iv) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) um Cotista em conflito de interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal conflito de interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito ao Administrador).

Artigo 7.9. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 7.8 acima quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 7.8 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) no caso específico do item (v) do Artigo 7.8 acima, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

Artigo 7.10. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista (a) conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou termo de aceite, conforme aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador; ou (b) para os Cotistas que venham a adquirir as Cotas no mercado secundário, conforme os dados disponibilizados pela B3 ao Escriturador e ao Administrador. A resposta de cada Cotista deverá ser feita no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e no Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento.

Artigo 8.1.1. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão.

Artigo 8.1.2. As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas, conforme aplicável, observado, ainda, que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 8.1.3. O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva Oferta Pública poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Cotas, sendo que,

caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

Artigo 9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

Artigo 9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Artigo 9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas

Artigo 9.2. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

Artigo 9.3. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 7.8 acima.

Novas Emissões e Capital Autorizado

Artigo 9.4. A primeira emissão de Cotas será de 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 1.500.000,00 (um milhão e quinhentas mil Cotas) no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão.

Artigo 9.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, após orientação do Consultor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de Reais) ("Capital Autorizado").

Artigo 9.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados os seguintes requisitos:

(i) as novas Cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

(ii) será assegurado aos Cotistas titulares de Cotas, na data de corte estabelecida no respectivo ato que aprovar a emissão de novas Cotas, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem. O direito de preferência deverá ser exercido, em, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis, observado o disposto no ato que deliberar pela oferta das novas Cotas, observados, ainda, os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do Escriturador, conforme aplicáveis. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto no ato que deliberar pela oferta, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso e permitido pela regulamentação aplicável.

(iii) o preço de emissão das Cotas emitidas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação da Gestora e conforme orientado pelo Consultor, tendo em vista **(a)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Artigo 9.6. Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de cotas realizadas no âmbito do Capital Autorizado.

Artigo 9.7. A decisão relativa a eventual emissão de cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

Artigo 9.8. Sem prejuízo do disposto no Artigo 9.4 acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado e/ou em condições diferentes daquelas previstas Artigo 9.5.1.

Artigo 9.9. A cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a Gestora e o Consultor, cobrar a taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, com exceção da primeira emissão de Cotas do Fundo, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, 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 B3, **(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, e/ou **(h)** outros custos relacionados às ofertas ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Artigo 9.10. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior, observado o prazo da regulamentação aplicável.

Artigo 9.11. A cada emissão de Cotas, independentemente de sua ocorrência mediante deliberação em Assembleia Geral ou nos limites do Capital Autorizado, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, oferecer aos subscritores de Cotas no âmbito da Oferta Pública **(i)** a opção de outorga de procuração específica para votar na Assembleia Geral em nome do Cotista, contendo orientação de voto; ou **(ii)** instrução de voto a ser registrado em consulta formal, observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472, no âmbito de Assembleia Geral que tenha, como ordem do dia, a aprovação da realização, pelo Fundo, em conflito de interesses, observadas as Leis Aplicáveis e as orientações da CVM para cada prática.

Subscrição e Integralização das Cotas

Artigo 9.12. As novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas as Leis Aplicáveis.

Artigo 9.13. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, conforme aplicável, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

(ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do boletim de subscrição ou termo de aceite, conforme aplicável;

(iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

(iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, entre outros, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, e **(c)** de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

Artigo 9.13.1. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador ou pelo coordenador líder, conforme o caso, mediante orientação da Gestora, antes da data de encerramento estabelecida, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo fixado para a Oferta Pública.

Artigo 9.14. As Cotas deverão ser integralizadas à vista: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** exceto no caso de Cotas emitidas até o

limite do Capital Autorizado, em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, e sujeito à prévia e expressa concordância da Gestora e do Administrador.

Transferência das Cotas

Artigo 9.15. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Amortização de Cotas

Artigo 9.16. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, conforme orientação e recomendação da Gestora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização.

Artigo 9.16.1. Para fins de amortização de Cotas e o seu respectivo pagamento, será considerado os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Artigo 9.16.2. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

Resgate das Cotas

Artigo 9.17. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XII, abaixo.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 10.1. As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir.

Artigo 10.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o

regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93.

Artigo 10.2.1. Os lucros apurados na forma do Artigo 10.2 acima deverão ser pagos sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Artigo 10.2.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros, ou seja, no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à distribuição.

Artigo 10.3. Sem prejuízo da distribuição semestral disposta no Artigo 10.2 acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, observado o disposto no item 10.2.2. acima e a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

Artigo 10.4. O Administrador, conforme recomendação da Gestora , visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos deste Capítulo.

Artigo 10.5. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 10.2 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 11.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador, do Escriturador, da Gestora e do Consultor, conforme previsto no Artigo 11.2 abaixo ("Taxa de Administração").

Artigo 11.2. A Taxa de Administração corresponderá a um percentual de 1,15% (um inteiro e quinze décimos por cento) ao ano aplicável sobre **(i)** o valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as prestações devidas apuradas diariamente e pagas até o 5° (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

Artigo 11.3. Em qualquer situação, a Taxa de Administração não será inferior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substituí-lo.

Artigo 11.4. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, incluindo, mas não se limitando, à Gestora e ao Consultor. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 12.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após (i) a alienação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral e (ii) após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Artigo 12.1.1. Na hipótese de a 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, no qual a 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, observadas as disposições do Código Civil. 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.

Artigo 12.1.2. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio. Caso os Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação mencionada acima, não indiquem ao Administrador quem será o administrador do condomínio, o Cotista com maior número de Cotas será o administrador do condomínio para os fins do artigo 1.323 do Código Civil.

Artigo 12.1.3. Os custos que venham a ser incorridos pelo Administrador para a constituição do condomínio de que tratam os itens 12.1.2 e 12.1.3 acima deverão ser reembolsados ao Administrador pelo Fundo, pelos Cotistas e/ou pelo condomínio, conforme o caso, caso o Fundo não possua disponibilidades suficientes para esse reembolso.

Artigo 12.1.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

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.

Artigo 12.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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. 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.

Artigo 12.3. Após a partilha do patrimônio do Fundo e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais Leis Aplicáveis.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Artigo 13.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

Artigo 13.2. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <www.bancoplural.com>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Artigo 13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo I à B3, bem como à CVM.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 14.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 14.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 15.1. Constituem encargos do Fundo:

(i) a Taxa de Administração;

(ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais, autárquicas ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas 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 e valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

DocuSign Envelope ID: E39C5BEF-6031-4DAE-8C78-755EBDACFD92

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Artigo 15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 15.2.1. Adicionalmente, no caso de rescisão do Contrato de Consultoria sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, conforme definido no Contrato de Consultoria, o Consultor fará jus a uma multa de valor equivalente a 12 (doze) meses de Taxa de Consultoria, definida, devida e paga nos termos do Contrato de Consultoria, que será considerada um encargo do Fundo, integrada à Taxa de Administração e paga no mês subsequente à referida rescisão.

Artigo 15.3. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 16.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 16.2. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

(ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;

(iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

(iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 16.3. 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 detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 16.4. O Administrador e a Gestora 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. Sem prejuízo, o Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII – DAS SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 17.1. Nos termos da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

Artigo 17.1.1. Os recursos decorrentes da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo bem como de outras Ofertas Públicas subsequentes serão destinados à aquisição parcial de imóveis de propriedade de entidades afiliadas ao Consultor, consideradas Partes Relacionadas ao Fundo. Por se tratarem de imóveis de Partes Relacionadas ao Fundo, a aquisição de tais imóveis deverá ser aprovada no âmbito da Assembleia Geral, que poderá ser realizada via consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, por se tratar de uma situação de potencial conflito de interesses.

Artigo 17.1.2. Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia Geral ou na consulta formal referida no artigo anterior, os Cotistas poderão, por meio físico ou digital: **(i)** encaminhar ao Administrador sua manifestação de voto no âmbito da consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração a terceiros, desde que (a) tais terceiros não sejam a Gestora ou parte a ela relacionada, (b) haja referência expressa, na procuração, ao conflito de interesses a ser descaracterizado com a aprovação pela assembleia geral de cotistas a ser convocada e ao respectivo conteúdo informacional, e (c) seja explicitado que a procuração poderá ser revogada a qualquer tempo até a realização da assembleia, conforme será indicado no prospecto público de distribuição das Cotas sujeitas à respectiva Oferta Pública, contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observadas as condições estabelecidas na regulamentação da CVM.

CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 18.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador, da Gestora e do Consultor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto referente à emissão das novas Cotas do Fundo, conforme o caso, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 19.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como

uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, a Gestora, o Consultor e os Cotistas, inclusive para fins de convocação e consulta formal.

Artigo 19.2. Os Cotistas, o Administrador, o Consultor e a Gestora deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pelo Consultor e/ou pela Gestora **(i)** em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, **(ii)** se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, a Gestora deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação, ou **(iii)** se obrigado nos termos da legislação ou regulamentação vigente.

Artigo 19.3. Em caso de morte, incapacidade ou extinção de Cotista, o representante do espólio, do incapaz ou do sucessor exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais e os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e pela B3.

Artigo 19.4. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Artigo 19.5. 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.

13 de novembro de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 90FBF551-67A1-4711-8D12-B6EC566EFA0F

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIO S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, **CINTA SANT'ANA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, nascida em 03 de agosto de 1972, engenheira de produção, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n° 94420194, inscrita no CPF/MF sob o n° 026.654.557-22, residente e domiciliada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-906 e **LUIS JOSÉ REBELLO DE RESENDE**, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da Cédula de Identidade RG nº 08707084-3 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 025.873.447-78, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, Cidade Monções, CEP 04571-050, na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento em vigor, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.181/0001-87, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**" e "**Cotas**", respectivamente), administrado pela **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações ("**Prospecto Preliminar**"), e que venham a integrar o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**", e em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospectos**"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e o Prospecto Definitivo conterá, na respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 26 de outubro de 2020.

DocuSigned by:
Luis Resende
Assinado por: LUIS JOSE REBELLO DE RESENDE:02587344778
CPF: 02587344778
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2020 | 11:24:53 BRT
ICP Brasil
3CB13CCF26E24DC0B6ED54C4875E0E6F

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2020 | 11:41:52 BRT
ICP Brasil
164EE601767C4CCE856043E48D243235

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

Nome: CINTA SANT'ANA DE OLIVEIRA
Cargo: Diretora Estatutária

Nome: LUIS JOSÉ REBELLO DE RESENDE
Cargo: Diretor Estatutário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: D6C52211-A100-43BD-9925-7BD6878BCF19

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("**Administrador**"), neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus diretores estatutários, **RODRIGO DE GODOY**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.863.708-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 006.651.417-77 e , **CINTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, engenheira de produção, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 94420194, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.654.557-22, ambos com endereço comercial na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, Cidade Monções, CEP 045571-050, na qualidade de Administrador do **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob nº 36.501.181/0001-87, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Oferta**" e "**Cotas**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") contém, e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**", em conjunto com Prospecto Preliminar, "**Prospectos**") conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são e/ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 26 de outubro de 2020.

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Data/Hora da Assinatura: 26/10/2020 | 12:14:40 BRT
ICP Brasil
DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Data/Hora da Assinatura: 26/10/2020 | 12:13:28 BRT
ICP Brasil
164EE601767C4CCE856043E48D243235

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Administrador

Nome: Rodrigo Godoy
Cargo: Diretor

Nome: Cintia Sant'Ana
Cargo: Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VO699 E DO VHOUSE FARIA LIMA

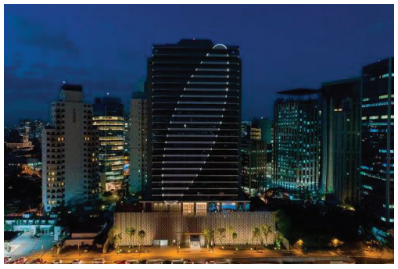
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE DE FII

MULTIFAMILY
EDIFÍCIO VHOUSE e EDIFÍCIO VO699
São Paulo, SP
P.VAL.BVF.444/20-2

Sr. Américo Nakano
JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA
R. Pedroso Alvarenga, 691 – Itaim Bibi
04531-011 São Paulo - SP

CBRE



VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE ECONOMICO FINANCEIRA DE FII

São Paulo, SP – Brasil

Edifício VHOUSE

Edifício VO699

Data do relatório:
30 de setembro de 2020
Preparado para:
JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO 4

1. DEFINIÇÕES E O MERCADO RESIDENCIAL MULTIFAMILY 20

1.1 DEFINIÇÕES 21
1.2 O MERCADO *MULTIFAMILY* 22
1.3 O MERCADO RESIDENCIAL TRADICIONAL 28

2. MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 35

2.1 MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 36

3. VHOUSE 43

3.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 44
3.2 CONSIDERAÇÕES LEGAIS 50
3.3 CONSIDERAÇÕES DE VALOR 51
3.4 VALORAÇÃO 54

4. VO699 73

4.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 74
4.2 CONSIDERAÇÕES LEGAIS 78
4.3 CONSIDERAÇÕES DE VALOR 79
4.4 VALORAÇÃO 83

5. ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII 98

5.1 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO 99
5.2 PREMISSAS DA VIABILIDADE 102
5.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS 107

SOBRE A CBRE 109

SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

Data do Relatório	30 de setembro de 2020;
Destinatário	JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA;
Objetivo	Determinação do Valor de Mercado para venda, considerando os empreendimentos nas condições em que se encontravam na data da valoração;
Finalidade	**Aquisição por parte de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) com base na Instrução CVM 400;**
Instrução	Conforme proposta P.VAL.BVF.444/20-2;
Objetos	Unidades no Edifício VHOUSE; Unidades no Edifício VO699;
Tipo	Edifício Multifamily;
Localização	São Paulo, SP – Brasil;
Descrição dos Imóveis	Edifício VHOUSE: Trata-se de **103 unidades (originadas de 151 unidades)** do Edifício VHouse – Faria Lima, um empreendimento residencial boutique com serviços e conta com 303 unidades de 36,03 m² a 265 m². Inaugurado em 2017, o VHouse foi o primeiro ativo em operação da JFL REALTY, concebido pelos escritórios de design e arquitetura internacionais Arquitectónica e United Design Partnership, em parceria com o brasileiro Kröner & Associados, além de projeto de interiores por Carlos Rossi e paisagístico de Rodrigo Oliveira. Edifício VO699: Trata-se de **131 unidades (originadas de 140 unidades)** do Edifício VO699 – Vila Olímpia, um empreendimento residencial boutique com serviços. Inaugurado em 2019, o VO699 foi o segundo ativo em operação da JFL REALTY, com curadoria de design da Casa Vogue e participação de nomes como Athos Bulcão, Zanine Caldas, Lina Bo Bardi e Claudia Moreira Salles. Nota: Ambos os Edifícios foram concebidos dentro do conceito *multifamily property*, onde as unidades dos empreendimentos são destinadas ao aluguel de longo prazo, através da marca JFL Living. Trata-se de condomínios residenciais e não de *flats services ou apart-hoteis*.

Áreas

	Edifício VHOUSE	*Edifício VO699*
Terreno:	2.870,00 m²	2.700,00 m²
Privativa[1]:	7.213,07 m²	7.273,68 m²

Titulação

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar seus valores de mercado.

Condições de Valoração

- Localização privilegiada, próximo a bairros residenciais de alto padrão e ao principal polo de escritórios do país;
- Proximidade de estações de metrô e trem e fácil comunicação por vias arteriais de grande importância da cidade;
- Empreendimento residencial *boutique* com serviços no conceito de *multifamily property*;
- O mercado de Fundo de Investimento Imobiliário, apesar da pandemia do COVID-19, apresenta em 2020 (até setembro) recorde histórico de lançamentos e de investidores para este tipo de produto na B3.

Data de Valoração

30 de setembro de 2020;

Opiniões de Valor[2]

103 Unidades (originadas de 151 unidades/matrículas) do empreendimento VHouse:

R$ 180.500.000,00 (CENTO OITENTA MILHÕES QUINHENTOS MIL REAIS).

131 Unidades (originadas de 140 unidades/matrículas) do empreendimento VO699:

R$ 162.700.000,00 (CENTO SESSENTA DOIS MILHÕES, SETECENTOS MIL REAIS).

[1] Área Privativa correspondente às frações de propriedade da JFL Realty.

[2] Apenas como referência, em 30/09/2020, no câmbio comercial, US$ 1,00 equivalia a R$ 5,616.

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com as exigências da Instrução CVM 472 de 31/10/2008, nos termos do item 3 do inciso III do Anexo 12 da referida instrução, pelas normas técnicas, padrões de conduta e ética do *R.I.C.S. – The Royal Institution of Chartered Surveyors* da Grã Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, que são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no "Valor de Mercado" o qual é definido como:

"O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais."

Metodologia

Para este caso, em que se trata de empreendimentos do tipo Multifamily, adotamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião:

- Inspeção detalhada das propriedades objeto do estudo, realizada durante o mês de maio e junho de 2020;
- Análise do mercado geral e local residencial e/ou similar ao objeto em análise;
- Análise do histórico/contratos vigentes dos empreendimentos e de suas situações atuais;
- Análise da perspectiva futura dos empreendimentos.

Partindo dos procedimentos mencionados acima, estimamos o desempenho dos empreendimentos, de modo a determinar o seu valor de mercado para a venda.

Adotamos algumas premissas para a confecção dos fluxos de caixa elaborados, conforme segue:

Valores Históricos: Possíveis valores históricos utilizados em nossas análises foram fornecidos pela administração dos empreendimentos e/ou pelo proprietário dos imóveis, os quais assumimos como corretos e, desta forma, foram por nós utilizados. Adotamos como indexador para as análises históricas o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo / IBGE.

Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos.

Adotamos o método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos, como segue:

Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas

Por esse raciocínio, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para cada empreendimento para um período de 10 anos.

As projeções são feitas com base em premissas adotadas, assumindo os valores praticados e/ou contratados nos aluguéis mínimos, complementares e demais receitas, além de considerar níveis de vacância, custos de administração e demais despesas.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Fator de Capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores praticados atualmente pelo mercado imobiliário.

Crescimento das Receitas: Assumimos taxas de crescimento diferenciadas e cenários variando de acordo com a previsão de desempenho futuro do empreendimento, eventual situação de concorrência futura e a nossa sensibilidade sobre o potencial do mesmo, entre outros fatores.

Taxa de Desconto: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário adotado.

Taxa de Ocupação: Os percentuais de taxa de ocupação, utilizados nos fluxos foram estimados de acordo com a ocupação atual e histórica, considerando, inclusive, as negociações em andamento, de acordo com o status atual de comercialização informada pelo cliente.

Áreas: As áreas utilizadas foram aquelas constantes nas plantas e projetos recebidos do cliente. Assumimos que as áreas fornecidas pelo cliente estão corretas e refletem ou refletirão a realidade existente no local.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas dos imóveis avaliados, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas dos imóveis e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. O laudo de avaliação e o estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação dos imóveis avaliados.
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação dos imóveis. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com os imóveis, sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que os imóveis cumprem os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor dos respectivos imóveis. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.

9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário dos imóveis, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
    (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor dos imóveis;
    (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção dos imóveis;
    (c) Os imóveis possuem títulos firmes e alienáveis, livres de qualquer ônus ou restrições;
    (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
    (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;
    (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
13. A elaboração dos laudos de avaliações e estudo de viabilidade não configura uma recomendação de compra ou venda dos imóveis avaliados, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
14. A elaboração dos laudos de avaliações e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.

15. Ao realizar os laudos de avaliações e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
16. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE nos laudos de avaliações e/ou no estudo de viabilidade, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.

2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes dos laudos de avaliações e do estudo de viabilidade têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

3. As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

4. O conteúdo dos laudos de avaliações e do estudo de viabilidade não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.

5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito dos laudos de avaliações e do estudo de viabilidade, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.

6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas nos laudos de avaliações e no estudo de viabilidade, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

Aviso Importante

Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de "Pandemia Global", promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico "Novo Coronavírus" (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa volatilidade desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da "pandemia global" para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em "incertezas nas avaliações materiais". Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

Formato de Investimento:

Trata-se do lançamento de um Fundo de Investimento Imobiliário que contempla a aquisição de **75%** de 103 unidades (originadas a partir de 151 unidades) no empreendimento VHouse e **50%** de 131 Unidades (originadas a partir de 140 unidades) no empreendimento VO699, estruturado em consonância à Instrução CVM 400 e o Estudo de Viabilidade realizado em consonância à Instrução CVM 472.

Fonte de Dados:

As premissas de despesas recorrentes e não recorrentes do FII para a elaboração do estudo de viabilidade foram passadas para nós pelo estruturador do FII e por nós adotadas.

Subordinação: Preferência sobre a Rentabilidade:

As vendedoras oferecem ao Fundo, por um período de 24 meses, prioridade no recebimento dos resultados líquido das locações, buscando atingir a rentabilidade para o Fundo de 6,5% sobre o PL, apurada mensalmente. Uma vez atingida a rentabilidade alvo, as vendedoras terão o direito ao remanescente dos resultados líquidos das locações até que sua rentabilidade também atinja 6,5%. Após, os resultados líquidos serão distribuídos entre Fundo e vendedoras, proporcionalmente à participação de cada nos respectivos ativos.

Valor de Emissão do FII:

R$ 220.000.000,00;

Valor de Aquisição dos Imóveis:

R$ 205.000.000,00 (Equivalente aos % de participações);

Valor de Avaliação dos Imóveis:

R$ 337.600.000,00 (Equivalente à 100% participações);

Rentabilidade Nominal Anual Prevista em Relação ao Valor da Emissão:

Ano 1	6,50%	Ano 6	7,46%
Ano 2	6,50%	Ano 7	7,68%
Ano 3	6,66%	Ano 8	7,89%
Ano 4	7,05%	Ano 9	8,17%
Ano 5	7,25%	Ano 10	8,46%

A RENTABILIDADE LÍQUIDA ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

A rentabilidade prevista para os anos 1 e 2 referem-se à prioridade dada Fundo no recebimento dos resultados líquidos das locações.

A Taxa Interna de Retorno Nominal do Fluxo de Caixa Total (período de 10 anos) é de 12,64%, considerando o Valor da Emissão de R$ 220.000.000,00 e a Taxa de Perpetuidade de 6,50% (saída final do 10º Ano).

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóveis objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossas opiniões de valor sobre os imóveis aqui expressas.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor Valuation & Advisory Service

Para e em nome de:

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com.br

1

DEFINIÇÕES E O MERCADO RESIDENCIAL MULTIFAMILY

1.1 DEFINIÇÕES

1.1.1 MULTIFAMILY

Trata-se de um conceito de investimento imobiliário voltado ao segmento residencial, no qual os empreendimentos possuem, via de regra, propriedade única, não pulverizada, sendo geridos por operadores profissionais, tanto a gestão operacional quanto a locação das unidades.

1.1.2 UNIDADES

Unidades são os espaços privados efetivamente locados ao usuário e que pode ser denominado também de "apartamento" ou "casa". O tamanho varia de acordo com a proposta do empreendimento, podendo ser de 30 m2 a 200 m2, ou mais.

1.1.3 RECEITA OPERACIONAL

A receita operacional é oriunda da locação das Unidades e é mensurada em R$/m2 de área locável privativa das unidades.

1.1.4 TAXA DE OCUPAÇÃO

Corresponde ao total de Unidades locadas/ocupadas no empreendimento. Para empreendimentos novos, costumeiramente, encontramos taxas de ocupação mais baixas nos primeiros meses do início da operação do empreendimento, sendo que as mesmas vão aumentando na medida em que os empreendimentos vão se consolidando.

1.1.5 DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais são aquelas relativas à operação do empreendimento, sendo:

a) Condomínio;
b) IPTU;
c) Energia Elétrica;
d) Manutenção
e) Administração;
f) Fundo de reserva/reposição de ativos e;
g) Impostos (ISS).

1.1.6 RECEITA LÍQUIDA DISTRIBUÍDA

A Receita Líquida Distribuída representa o resultado financeiro final do empreendimento, ou seja, corresponde ao montante repassado aos proprietários, antes de possíveis impostos devidos.

1.2 O MERCADO *MULTIFAMILY*

Trata-se de um conceito de investimento imobiliário originário nos Estados Unidos através da locações de espaços residenciais, apartamentos ou casas, sendo tratadas como um único imóvel, pertencente à um único proprietário, *property company* ou grupo investidor, garantindo assim o controle central e onde os moradores são locatários, podendo as locações serem de curto, médio e longo prazo.

Enquanto em um condomínio tradicional, com diversos proprietários, as decisões necessitam ser tomadas em conjunto e pela maioria, em um *Multifamily*, o proprietário detém o controle total e todas as decisões são tomadas de forma rápida, havendo agilidade e ganho de escala.

Assim como na gestão dos custos, a gestão das locações também é feita de forma única, por um operador profissional, tornando o negócio adequado ao mercado de investimento profissional.

Empreendimentos no modelo *Multifamily* caracterizam-se por disponibilizar ao mercado para locações unidades imobiliárias residenciais, via de regra mobiliadas, de maneira simples e desburocratizada e que ofereçam serviços compartilhados como espaços de *coworking*, serviços de limpeza, lavanderias, entre outros, em um modelo que se propõe a oferecer comodidade e economia aos seus moradores.

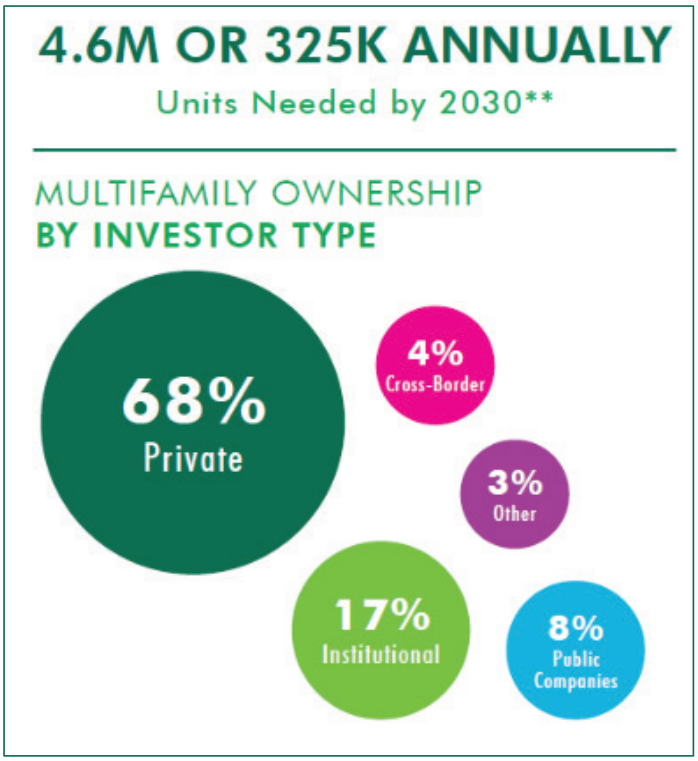
O conceito tem como usuários o público-alvo formado por empresários, turistas de negócios, estudantes, além de atenderem pequenas famílias, sendo um modelo eficiente e confiável sem a necessidade de imobilização de capital. Do ponto de vista de investimento, o público alvo é formado por investidores profissionais e privados, empresas *Properties Companies* e fundos de investimentos.

O segmento *Multifamily* pode ser dividido em categorias, sendo:

. *Long Stay:*	Empreendimentos destinados à locações de longo prazo;
. *Short Stay:*	Empreendimentos destinados à locações de curto prazo;
. *Coliving/Student Housing:*	Empreendimentos destinados à locações compartilhadas;
. *Senior Living:*	Empreendimentos destinados à terceira idade.

Nos Estados Unidos, onde o conceito foi criado, o mercado é bastante desenvolvido tendo hoje cerca de 14,60 milhões de unidades e segundo o NMHC (*National Multifamily Housing Council*) o valor total estimado dessas propriedades no mercado está em torno de US$ 3,3 trilhões.

O último levantamento realizado pela CBRE USA apontou que 68% do estoque total de empreendimentos *Multifamily* está nas mãos de investidores privados.

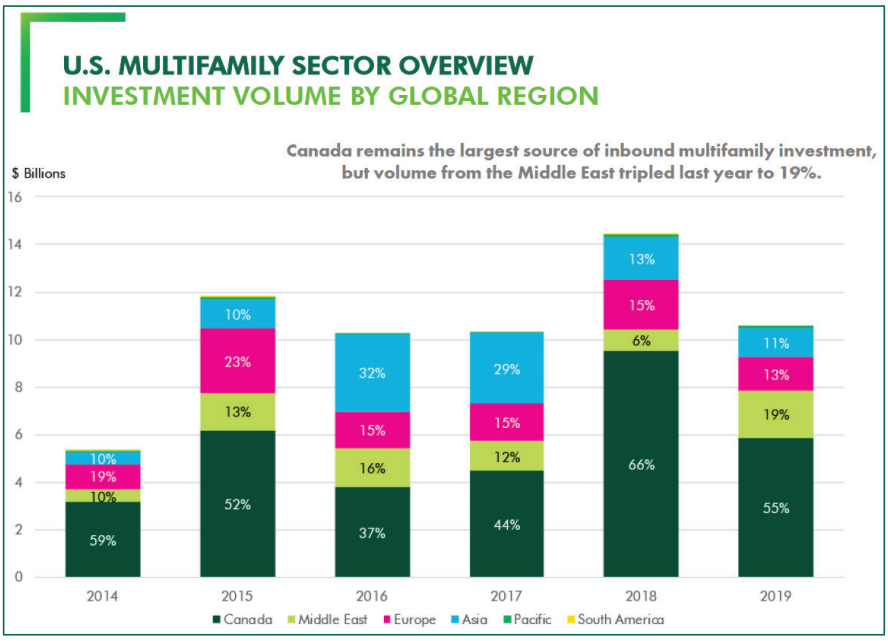


Fonte: CBRE Research – Real Capital Analytics, Q2 2017.

O novo estoque previsto até o ano de 2030 no mercado americano é de cerca de 4,6 milhões de novas unidades ou cerca de 325 mil unidades ano, com investimento previsto em torno de US$ 1,1 trilhão ao longo dos próximos 13 anos (base de dados 2017).

Em termos globais, excluindo USA, os investimentos de 2014 a 2019 totalizaram cerca de US$ 65 bilhões, sendo que 2018 foi o recorde histórico com cerca de US$ 14,5 bilhões investidos. Em 2019 os investimentos globais no setor foram em torno de US$ 11 bilhões.

O gráfico a seguir ilustra os investimentos do setor ao longo dos últimos 6 anos e por regiões no globo.



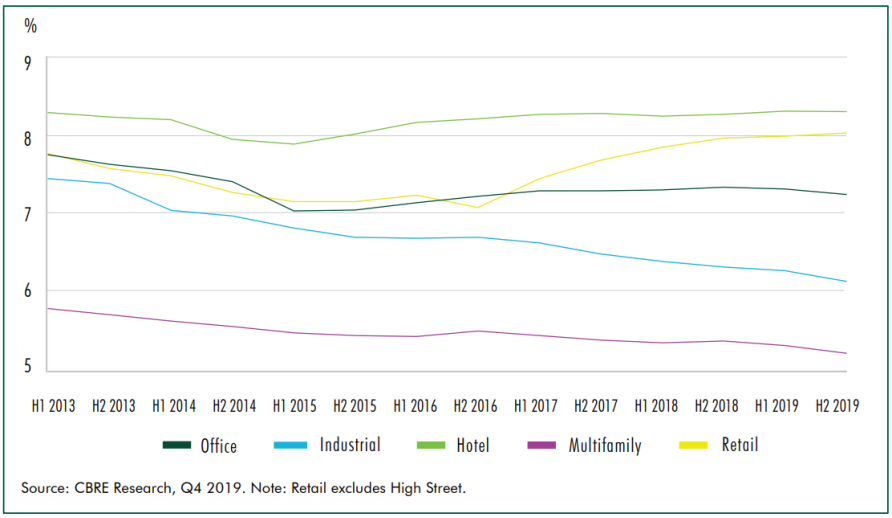
Fonte: CBRE US Research

O Canadá é hoje o segundo mercado deste segmento, sendo que no período de 2014 a 2019 os investimentos totais foram em torno de US$ 32,5 bilhões, ou seja, concentrou 50% dos investimentos globais no mesmo período (excluindo USA).

A Ásia representa hoje o terceiro mercado, seguido por Europa e Oriente Médio, sendo que este último foi o que mais cresceu em 2019.

Os investimentos na América do Sul ainda são insípidos se comparados com os outros mercados globais, não atingindo US$ 200 milhões de investimentos nos últimos 6 anos.

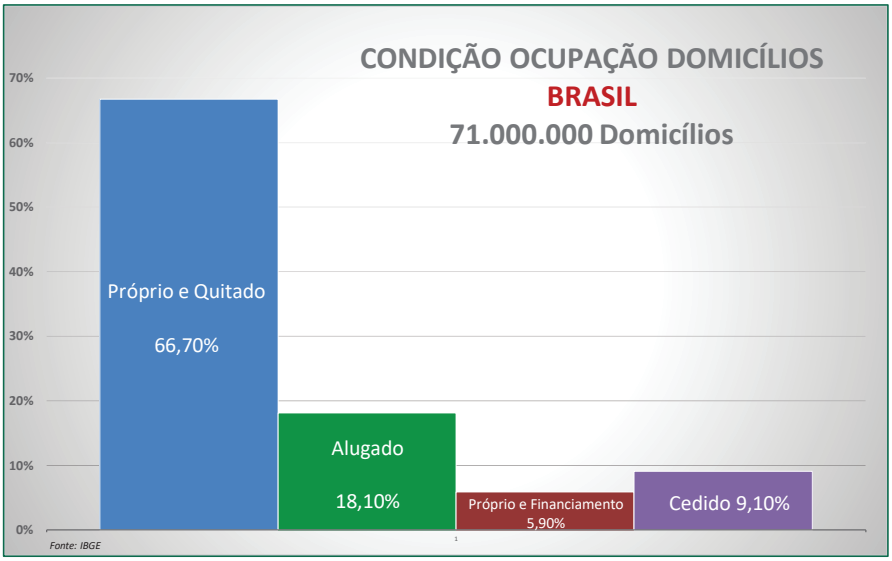
Em termos de rentabilidade, o segmento de *Multifamily* é o que apresenta menor taxa de retorno aos investidores, cerca de 5,3% a.a. – vide gráfico a seguir – base Mercado USA, porém, é o que apresenta um dos menores riscos aos investidores, tendo em vista que é um segmento que atende a um nicho de mercado menos suscetível à volatilidade da economia, apresenta menores taxas de vacância e inadimplência, dando maior segurança aos investidores.



Taxas de retorno histórica dos diversos segmentos de mercado de Real Estate nos USA

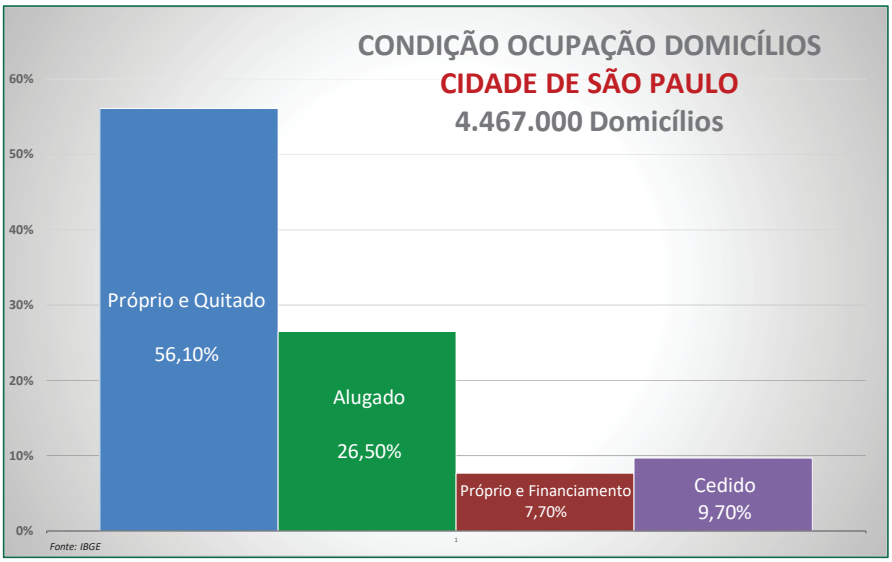
O Mercado *Multifamily* no Brasil

No Brasil, segundo o IBGE, existem cerca de 71 milhões de domicílios, sendo que 66,7% deste total são imóveis próprios e quitados (sem financiamento).



Vemos que no Brasil, cerca de 12,85 milhões de domicílios são alugados, ou seja, 18,1%, mostrando que o mercado de locações residenciais é bastante amplo.

Na cidade de São Paulo especificamente, há cerca de 4,467 milhões de domicílios, sendo que 56,10% deste total são imóveis próprios e quitados (sem financiamento).



O mercado de locação engloba 26,50% do total de domicílios ou cerca de 1,183 milhões de moradias, mostrando ser um mercado bastante amplo.

O segmento de mercado *Multifamily* no Brasil ainda é novo e pouco desenvolvido, mas já conta com vários players atuando ou com intenção de atuar no setor. Em nosso levantamento identificamos 22 desses players direcionando recursos para este segmento e a maioria deles são empresas nacionais e algumas contam também com capital estrangeiro através de parcerias, sendo:

# Players	Categoria	Total de Projetos				Investimentos Previstos *(estimados)*	
		Status		*Condição*			
		# Total	Em Operação	Próprio (c/ controle)	Pulverizados (s/ controle)	R$	US$
2	Long Stay Alto Padrão	12	2	12	-	2.500.000.000	500.000.000
2	Long Stay Corporativo	12	12	-	12	1.200.000.000	240.000.000
6	Short Stay	24	12	16	8	1.450.000.000	290.000.000
10	Coliving/Student Living	47	12	32	15	1.900.000.000	380.000.000
2	Senior Housing	22	6	22	-	770.000.000	154.000.000
Total		**117**	***44***	***82***	***35***	**7.820.000.000**	**1.564.000.000**

Identificamos apenas 4 players com foco no segmento *Long Stay* com 24 empreendimentos previstos, sendo que 14 encontram-se em operações. Todavia, deste total de 14 empreendimentos em operações, apenas 2 deles são em imóveis próprios, ou seja, operações com controle total do imóvel e os demais (12) caracterizam-se por unidades pulverizadas de múltiplos proprietários – operam unidades de terceiros.

No conceito *Short Stay* identificamos 24 projetos sendo 12 em operações. Do número total de projetos, 16 são previstos em imóveis próprios e 8 em unidades pulverizadas.

A maior concentração está no segmento *Coliving/Student Living*, voltado à ocupação compartilhada, normalmente destinada a estudantes e a um público mais jovem. Ao todo identificamos 47 projetos, sendo 32 voltados à imóveis próprios (com controle) e 15 em unidades pulverizadas e já há 12 imóveis em operações.

O segmento *Senior Housing* conta com 22 projetos e 6 já se encontram em operações, todos em imóveis próprios.

O total de investimento previsto no setor é de cerca e R$ 7,82 bilhões ou cerca de US$ 1,56 bilhão para os próximos anos – base setembro/20.

1.3 O MERCADO RESIDENCIAL TRADICIONAL

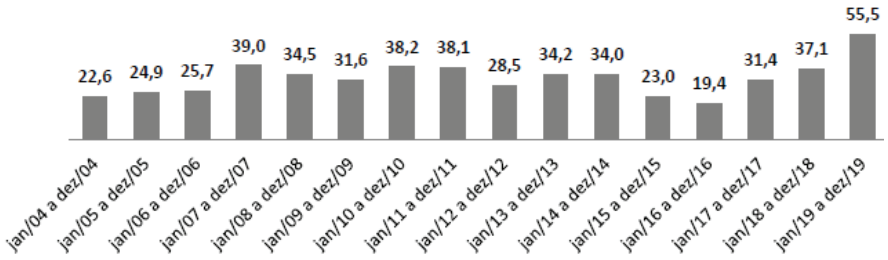
O município de São Paulo possui o maior mercado imobiliário do país e, historicamente, apresenta uma quantidade expressiva de imóveis lançados, entregues e comercializadas por ano.

1.3.1 Unidades Lançadas

O mercado de lançamentos residenciais de apartamentos mostrou contínuo crescimento entre os anos de 2016 e 2019, tanto em número de lançamentos quanto em número de unidades lançadas.

De acordo com a Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais (Embraesp), o número de lançamentos bateu recorde em 2019, acumulando 55.529 unidades, 49,6% maior que 2018, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Unidades Lançadas Anualmente
Mil unidades



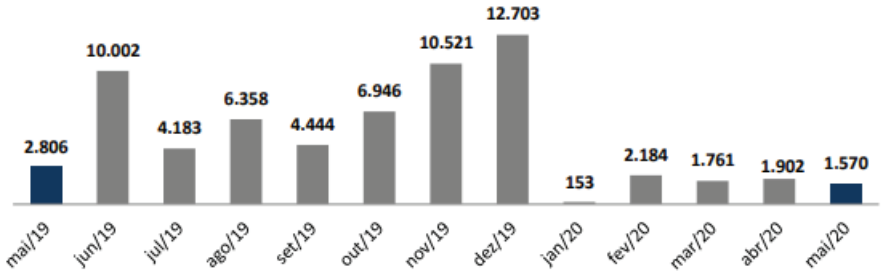
Fonte: Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais (Embraesp).

Elaboração: Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da Habitação (Secovi-SP).

O maior incremento em 2019 foi nos lançamentos de 1 dormitórios, que cresceram 111%, e 3 dormitórios, com 80% em relação à 2018.

Em maio de 2020, foram lançadas 1.570 novas unidades, representando uma queda de -17,5% em relação a abril de 2020 e -44,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Unidades Lançadas Mensalmente



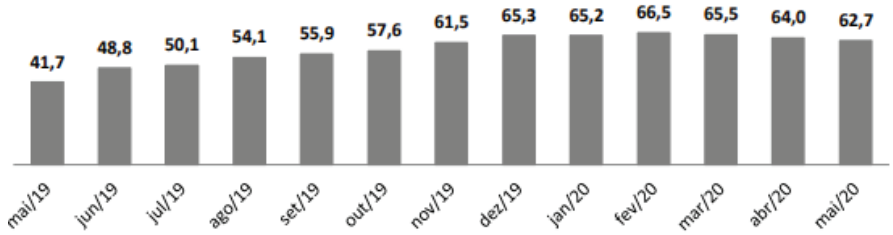
Fonte: Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais (Embraesp).

Elaboração: Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da Habitação (Secovi-SP).

No acumulado de 12 meses (junho de 2019 a maio de 2020), contudo, nota-se um incremento de 50,4% do mesmo período do ano anterior (junho de 2018 a maio de 2019).

Unidades Lançadas – Acumulado 12 Meses

Mil unidades

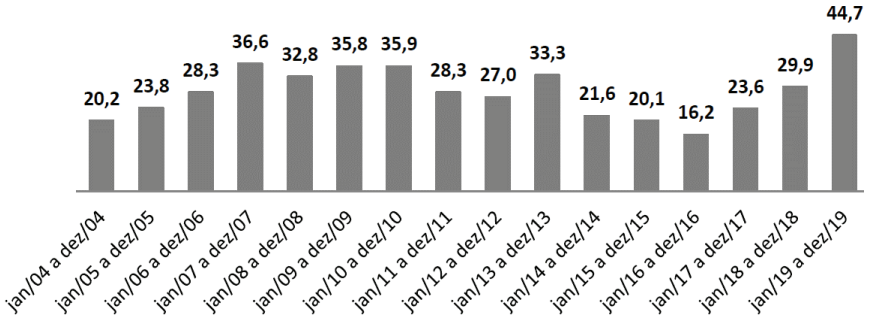


1.3.2 Unidades Vendidas

O mercado imobiliário residencial demonstrou em 2019 um aumento na demanda e, consequentemente, no volume de financiamento contratado. O número de unidades vendidas em 2019 bateu recorde, acumulando 44.735 unidades, 49,5% maior que 2018, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Unidades Vendidas Anualmente

Mil unidades



Fonte: Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da Habitação (Secovi-SP).

As unidades de 3 dormitórios foram as que se destacaram em 2019, com um crescimento de 65% em relação à 2018, seguido 4 e 2 dormitórios (62% e 61% respectivamente). Contudo, em termos absolutos, 2 dormitórios foram os que mais se destacaram, com um incremento de mais de 8 mil unidades vendidas.

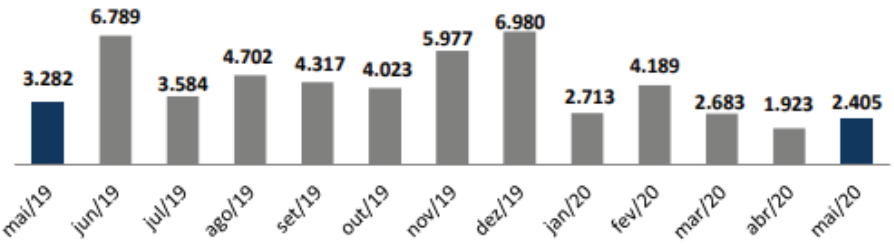
Diversos elementos contribuíram, como os diversos cortes na taxa de juros, levando a taxa Selic ao seu menor patamar histórico de 4,25%, possibilitando financiamentos mais baratos, também facilitados. Além disso, há um cenário favorável de reformas políticas em andamento, aumentando a confiança do consumidor.

A velocidade de absorção da demanda para a oferta disponível 2019 reflete-se no índice de vendas sobre ofertas (VSO) que foi de 57,5%, pouco acima dos 54,7% de 2018.

O ano de 2020 também iniciou com bons resultados entre janeiro e meados de março comparados ao ano anterior, mas, com o cenário adverso causado pelos efeitos da pandemia do novo Coronavírus (COVID-19), houve certa retração nos resultados, especialmente em abril.

Contudo, maio apresentou melhora nos resultados, com a comercialização de 2.405 unidades residenciais novas, 25,1% superior ao mês anterior (1.923 unidades) e 26,7% abaixo de maio de 2019 (3.282 unidades).

Unidades Vendidas Mensalmente

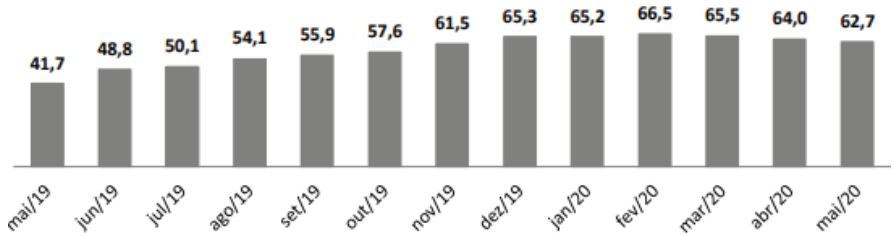


Fonte: Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da Habitação (Secovi-SP).

No acumulado de 12 meses (junho de 2019 a maio de 2020), houve um incremento de 52,1% em relação ao período anterior (junho de 2018 a maio 2019) com 50.285 unidades comercializadas.

Unidades Vendidas Mensalmente

Mil unidades

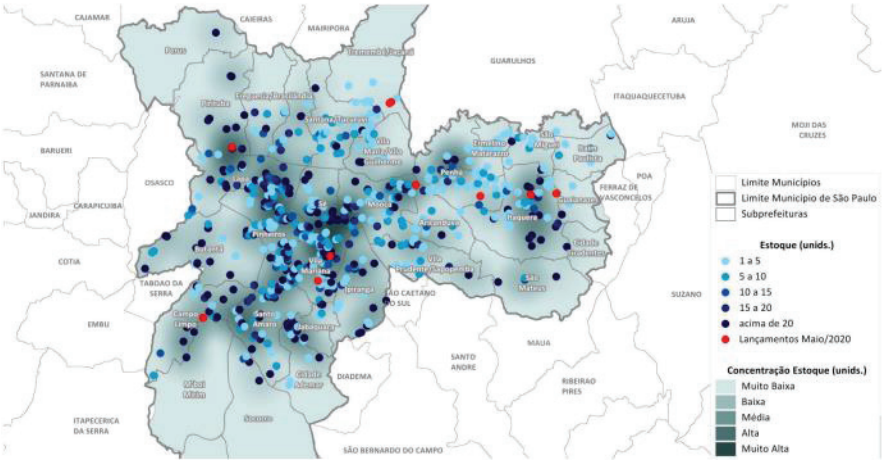


Fonte: Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da Habitação (Secovi-SP).

A queda apresentada a partir de janeiro foi mais influenciada pela sazonalidade do que pelos efeitos da pandemia. A expectativa de retração em função da quarentena, do distanciamento social e do fechamento dos estandes de vendas, não se concretizou.

1.3.3 Oferta Existente

O mapa a seguir ilustra a densidade (concentração e dispersão) do estoque de unidades disponíveis (imóveis na planta, em construção e prontos), lançadas entre janeiro de 2017 e maio de 2020.



Fonte: Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da Habitação (Secovi-SP).

Nota-se uma maior concentração em regiões centralizadas, em especial nos eixos de estruturação, onde o potencial construtivo dos terrenos é maior.

No geral, até o final de 2019, os resultados mostravam uma maior atividade no setor, com aumento no número de lançamentos e vendas, mas que não foram suficientes para diminuir a oferta de estoque de empreendimentos lançados entre 2017 e 2019.

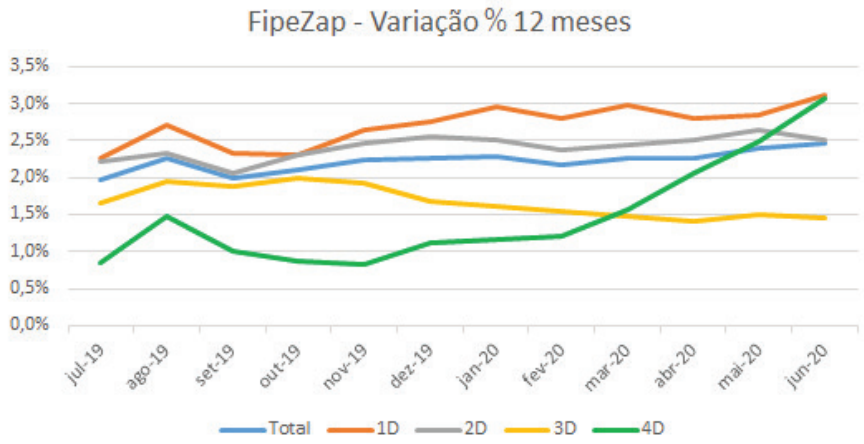
Contudo, houve retração de -25,5% no número de lançamentos nos cinco primeiros meses de 2020 em relação ao mesmo período de 2019 e que, somado ao aumento de 8,3% nas comercializações, poderá gerar uma redução da oferta, principalmente para o segmento de classe média.

Além disso, o mercado imobiliário enfrenta vários desafios que devem agravar a situação. Restrições à lei de zoneamento e dificuldades de negociação e fusão de lotes para desenvolvimento em uma cidade consolidada dificultam a produção imobiliária.

1.3.4 Preços Praticados

De acordo com o Índice FipeZap, houve um crescimento de 2,3% nos últimos 12 meses (julho de 2019 a junho de 2020) com preço médio de R $ 9.132/m² na cidade de São Paulo.

O gráfico a seguir mostra a variação percentual do índice FipeZap por número de dormitórios nos últimos 12 meses.

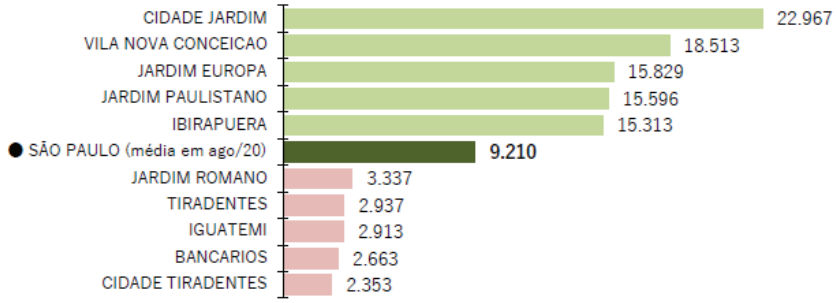


Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fipe.

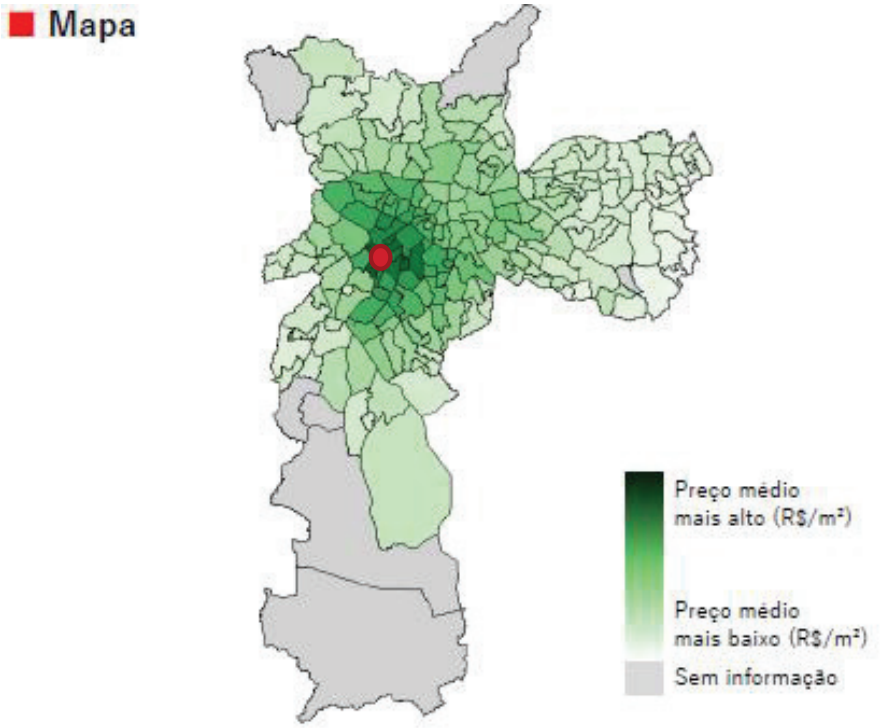
Analisando os valores médios praticados por bairros, temos que os bairros de classe média/alta à alta os valores situam-se entre R$ 15.000 e R$ 23.000/m2 (uso residencial sem serviços).

Maiores e menores valores por zona, distrito ou bairro*

Comparativo de preço médio no último mês na cidade (R$/m²)



Mapa



Os empreendimentos em questão localizam-se na mancha urbana com maior valor médio da cidade de São Paulo.

Considerando que o Índice Geral de Preços – Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M), divulgado pelo Instituto Brasileiro da Fundação Getúlio Vargas – o índice de inflação mais utilizado para os reajustes anuais dos contratos de locação – aumentou 5,67% entre junho de 2019 e maio de 2020, houve uma deflação real preços dos apartamentos em -4,80%. Considerando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) de 1,87% no mesmo período, a deflação seria de -1,25%.

Contudo, há a expectativa de gradual retomada da atividade imobiliária, em especial de incorporações residenciais, com a melhora da confiança do investidor e do consumidor, mas que dependente de melhoras do cenário de pandemia e aprovação das reformas estruturais necessárias.

2

MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2.1 MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.1.1 Investidores Nacionais

a. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big and Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos, and Barzel.
Logístico:	GLP e Prologis.
Shopping Center:	brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM, and Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI, and HSI.

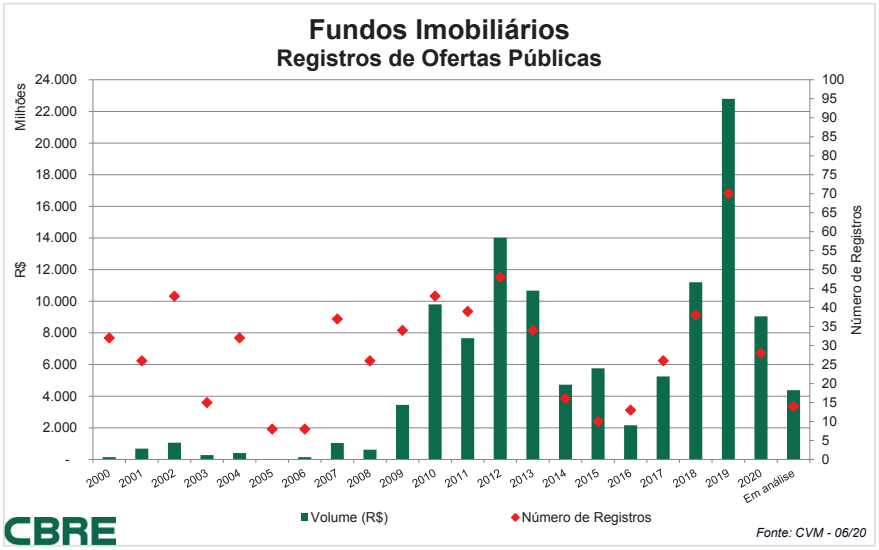
a. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

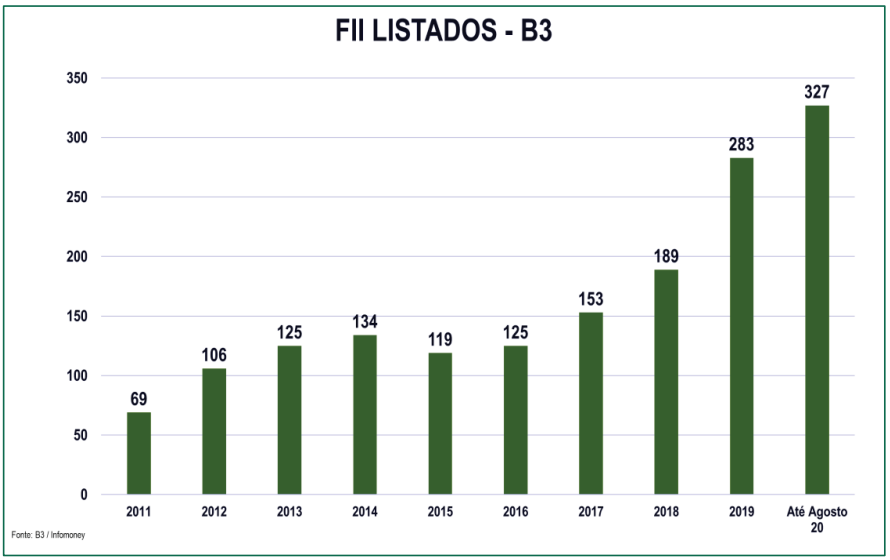
No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:

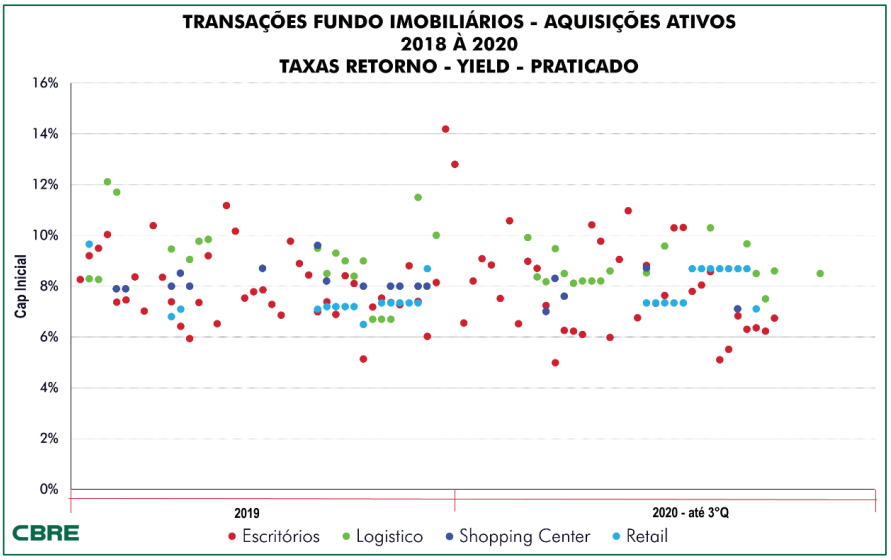


O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 Bilhões foram registrados, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,5 Bilhões e R$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,5 Bilhões e R$ 4,7 Bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que no ano seguinte, 2019, o volume de ofertas foi recorde, totalizando quase R$ 23 bilhões em 67 novos registros. Em 2020, até agosto, foram listadas 48 ofertas públicas de novos fundos imobiliários, o que representa um aumento de 41,2% em relação às 34 ofertas realizadas no mesmo período de 2019.

O ano de 2019 encerrou com um total de 283 FII listados e até agosto de 2020 este número é de 327, o que representa um aumento de 15,55%.



No gráfico a seguir apresentamos as taxas de retorno praticadas em cerca de 190 negociações de aquisições por FII de 2019 ao 3T20, sendo o total negociado neste período foi acima de R$ 25 BI:



As taxas de retorno inicial neste período ficaram entre 6% e 8%, sendo que a partir do 2°T de 2020 notamos que alguns segmentos, como o de escritórios, tem praticado taxas mais próximas de 6% e em alguns casos, Cap Inicial abaixo desse patamar envolvendo edifícios de escritórios Triplo A na região Jardins.

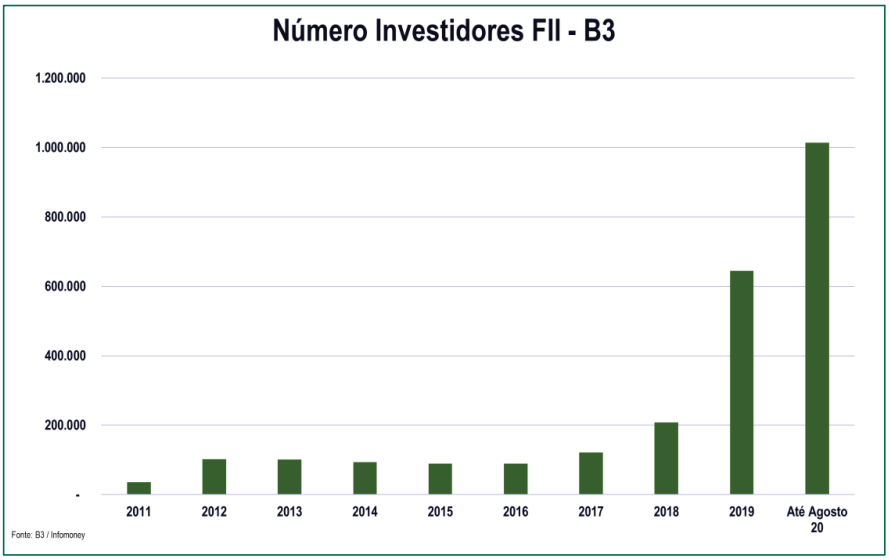
b. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no "*ticket*" médio dos investidores.

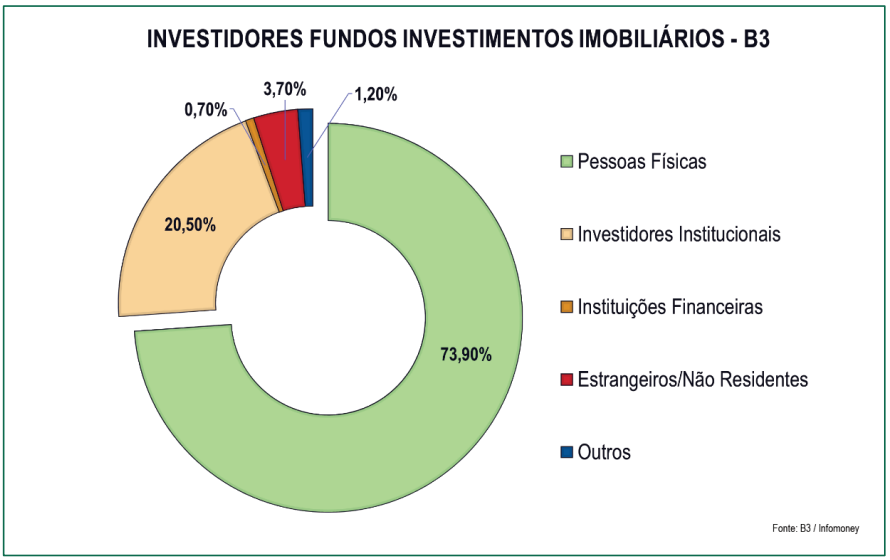
Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

Abaixo deste patamar há os pequenos investidores de renda variável e que aos poucos estão migrando ou diversificando seus ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário. A turbulência no mercado financeiro provocada pela pandemia não afastou este investidor de pequeno porte do FII, pelo contrário. Em dezembro de 2019 a B3 registrou 645.000 investidores em FII e até agosto de 2020 este número subiu para 1.014.000 investidores, representado um aumento de 57,21%.



O volume total de FII listados na B3 é de cerca de R$ 105 Bilhões, sendo que deste total, 73,9% estão nas mãos desses pequenos investidores[3].

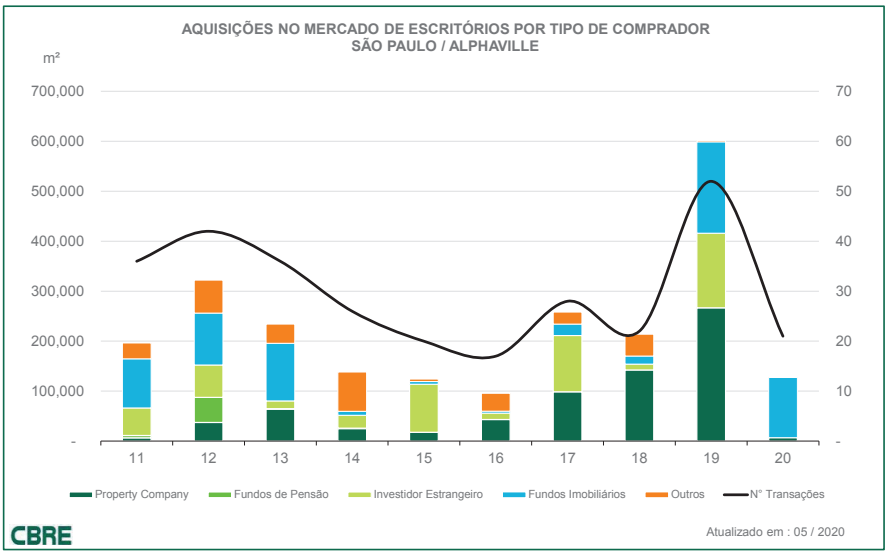
[3] Fonte B3 e Infomoney



2.1.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

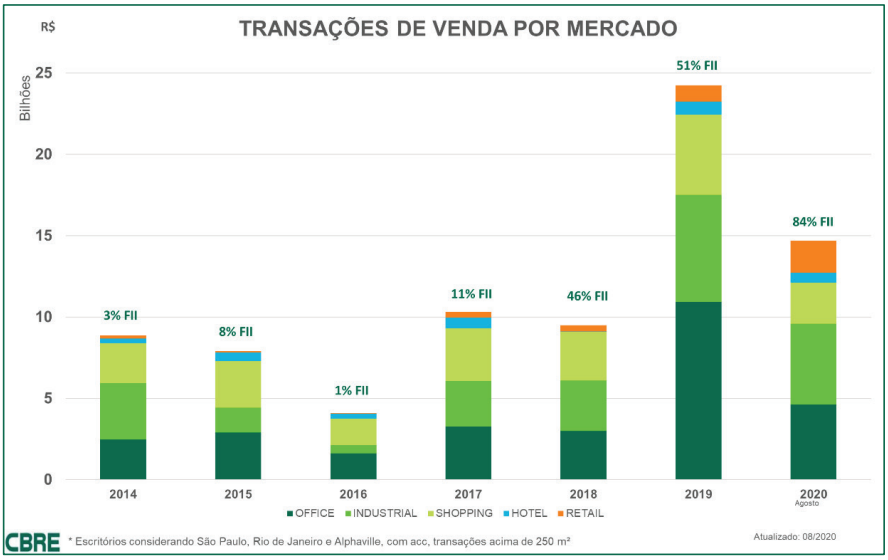
No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 600.000 m² transacionados.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

2.1.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado de investimento imobiliário até o 2T de 20 e o volume total transacionado está próximo de R$ 15 Bilhões, sendo que 2019 foi o recorde histórico com cerca de R$ 24 Bilhões. Se considerarmos que historicamente o segundo semestre de cada ano se mostra muito mais ativo para setor que o primeiro semestre, 2020 pode superar a marca de 2019, mesmo com o cenário de pandemia.

Há que se ressaltar que os Fundos de Investimentos Imobiliários – FIIs – representam desde 2018 parcela significativa da movimentação do mercado, sendo em 2018 responsáveis pela realização de 46% das transações, 51% em 2019 e até agosto de 2020 foi responsável por 84% da movimentação do mercado de investimento imobiliário.

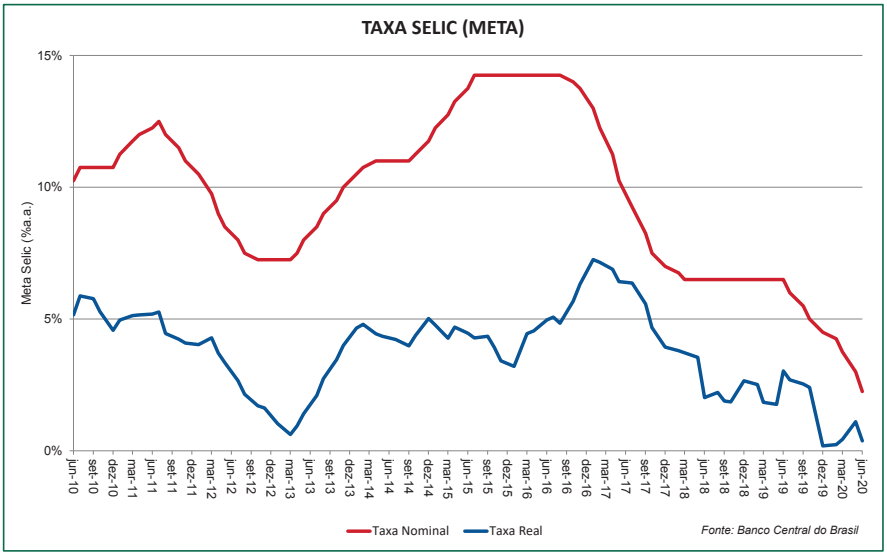


2.1.4 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, conforme variações nos cenários político e econômico. A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a.. Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, que atualmente encontra-se em 2,0% a.a. [4], conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais[5] por tipo de imóvel:

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Shopping Center "Prime"	5,5 % - 8,0 %
FII – Aquisições Ativos "Prime"	**6,0 % - 7,5 %**
Escritório Classe AAA	6,0 % - 8,5 %
Varejo "Prime"	6,5 % - 9,0 %
Escritório Classe A	7,0 % - 9,5 %
Shopping Centers	7,0 % - 9,0 %
Industrial e Logística	7,5 % - 12,0 %

[4] Reunião Copom de 5 de agosto de 2020.

[5] As faixas de taxas iniciais de retorno listadas na tabela são referências por tipologia de ativos, podendo haver casos específicos que extrapolem os limites, tanto inferiores quanto superiores.

3

VHOUSE

3.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Avenida Eusébio Matoso, 218, bairro de Pinheiros, município e estado de São Paulo.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (Fonte: Google Maps)

3.1.2 Situação

O imóvel está situado na região oeste do município, na quadra delimitada pelas avenidas Eusébio Matoso e Brigadeiro Faria Lima e ruas Diogo Moreira e Taváres Cabral Saioá.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- 200 m da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- 600 m da Estação Faria Lima da linha 4 – Amarela do Metrô;
- 1,0 km do Shopping Eldorado;
- 1,0 km do Shopping Iguatemi São Paulo;
- 1,4 km da Estação Hebraica-Rebouças da linha 9 - Esmeralda da CPTM;
- 2,8 km do Parque do Povo;
- 7,7 km do Centro de São Paulo;
- 8,7 km do Aeroporto de Congonhas;
- 11 km do Aeroporto Campo de Marte;
- 33 km do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos, SP).

PLANTA DE SITUAÇÃO (Fonte: Google Earth)

3.1.3 Ocupação Circunvizinha

Localizada entre os bairros de Alto de Pinheiros e Jardins, de alto padrão residencial, e próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, importante região de escritórios de alto padrão e polo financeiro, a circunvizinhança imediata do imóvel avaliando apresenta diversidade de uso, com casas e apartamentos de médio a alto padrão, edifícios comerciais e boa oferta de comércio e serviços de âmbito local e regional, com destaque para o Shopping Iguatemi São Paulo e Shopping Eldorado.

Mesmo não possuindo grandes áreas verdes e de lazer em um raio de 500 metros, está a cerca de 2,8 km do Parques do Povo. A região também conta com o Esporte Clube Pinheiros e Clube Hebraica SP.

3.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Avenida Eusébio Matoso possui seis pistas de rolamento com duplo sentido em frente ao imóvel, com passeios para pedestres de ambos os lados e largura em torno de 25 metros. O imóvel avaliando encontra-se em frente à entrada do Túnel Fernando Vieira de Mello, que transpassa a Avenida Brigadeiro Faria Lima.

VISTA DA REGIÃO – Vista de dentro do VHouse

3.1.5 Comunicações

O imóvel está localizado na Avenida Rebouças, importante via arterial radial que conecta a região central da cidade com a zona oeste, com ligação direta à Marginal Pinheiros, uma das principais vias arteriais radiais que se conecta às principais rodovias e à Marginal Tietê.

A região possui uma boa rede de transporte público, amplamente servida de linhas regulares de ônibus para grande parte da cidade, além de estar a 600 m da Estação Faria Lima da linha 4 – Amarela do Metrô e a 1,4 km da Estação Hebraica-Rebouças da linha 9 - Esmeralda da CPTM.

Quanto ao transporte aéreo, o imóvel está a 8,7 quilômetros do Aeroporto de Congonhas, 11 km do Aeroporto Campo de Marte e 33 quilômetros do Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos/SP.

3.1.6 Descrição

c. O Edifício VHouse – Faria Lima

O Edifício VHouse – Faria Lima é um empreendimento residencial *boutique* com serviços e conta com 303 unidades de 36,03 m² a 209,20 m².

Inaugurado em 2017, o VHouse foi o primeiro ativo em operação da **JFL REALTY**, concebido pelos escritórios de design e arquitetura internacionais Arquitectónica e United Design Partnership, em parceria com o brasileiro Kröner & Associados, além de projeto de interiores por Carlos Rossi e paisagístico de Rodrigo Oliveira.

Foi concebido dentro do conceito ***multifamily property***, onde as unidades do empreendimento são destinadas ao aluguel de longo prazo, através da marca JFL Living. Trata-se de um condomínio residencial e não flat service ou aparthotel,

d. Terreno

O VHouse foi implantado em um terreno de formato retangular, topografia em declive com e superfície seca, totalizando uma área de 2.870,00 m², conforme informações de lançamento da Matrícula.

e. Construções

O edifício é composto por uma torre única com 28 pavimentos, em estrutura de concreto armado, vedos em alvenaria e fachada moderna com de vidros e detalhes luminosos, deixando-o em destaque na cidade.

f. Demais Amenidades

- Gerente *Concièrge* Bilingue;
- Recepção e portaria 24 horas;
- Mensageria;
- *Valet parking* – manobrista;
- Academia *Life Fitness*;
- Duas piscinas e SPA (raia de 25m);
- Guarda-volumes;
- *House Keeping* – arrumação básica diária de apartamentos;
- Central de Manutenção – serviços agendados de instalações gerais e atendimento emergencial 24 horas (hidráulica/elétrica);
- Lavanderia central coletiva;
- *Meeting room* e coworking, com serviços de apoio;
- *Personal Trainer*;
- *Bike sharing*;
- Wi-Fi em todas áreas comuns
- Apartamentos mobiliados e com utensílios básicos de cozinha;
- TV por assinatura;
- Troca de Lençois e toalhas;
- Ar condicionado nos apartamentos;
- Terraço gourmet nos apartamentos;
- Vidros e pisos acústicos nos apartamentos.

g. Composição dos Pavimentos

Pavimento	
1º Pavimento	Lobby social com pé direito duplo, bicicletário, jardim externo com equipamentos de ginástica;
2º Pavimento	Sala de segurança interna blindada com circuito interno de CFTV e sala de manutenção;
3º Pavimento	Térreo com bicicletário, V Club, piscina e *solarium* com vista para o Jardim América, piscina coberta com raia de 25 metros, SPA com área de descanso, sauna úmida e seca com ducha, salas de massagem, fitness center, salão de festas com apoio gourmet com vista para o Jardim América, *club lounge* com bar com vista para o Jardim América;
Mezanino	Salas de reunião e *coworking*, jardim contemplativo, lavanderia coletiva, sala de governança com estrutura completa para funcionários e arrumadeiras e administração geral;
7º ao 27º Pavimentos	Pavimentos-tipo com 14 apartamentos por andar;
28º Pavimento	Cobertura com 9 apartamentos.

h. Unidades em Estudo

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado de **103 unidades (originadas a partir de 151 unidades)** as quais somam 7.213,07 m² de área privativa, 5.937,165 m² de área comum, 13.150,235 m² de área total, **0,502591** de fração ideal de terreno e 156 vagas de garagem.

A tabela resumo com informações das unidades está anexada ao Apêndice A do presente relatório.

3.1.7 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.[6]

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B do presente relatório.

[6] A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

3.1.8 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.[7]

[7] A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

3.2 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

3.2.1 Titulação

Recebemos cópias das certidões de matrícula das unidades em estudo, registradas no 10º Oficial de Registros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Segundo as certidões, emitidas em 11 de outubro de 2019, os imóveis são de propriedade de **JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

A tabela resumo com informações das unidades está anexada ao Apêndice A do presente relatório.

3.2.2 Dispêndios

Não recebemos cópias das notificações do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2020.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

A tabela resumo com informações das unidades está anexada ao Apêndice A do presente relatório.

3.3 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.3.1 Fatores-chave de Valoração

- Localização privilegiada, próximo a bairros residenciais de alto padrão e ao principal polo de escritórios do país;
- Proximidade de estações de metrô e trem e fácil comunicação por vias arteriais de grande importância da cidade;
- Empreendimento residencial *boutique* com serviços no conceito de *multifamily property*;
- O mercado de investimento imobiliário tem se mostrado bastante ativo nos últimos meses mesmo com o impacto negativo em alguns segmentos deste mercado. Empreendimentos de renda e com boas perspectivas tem sido absorvidos por investidores tanto privados, properties companies, quanto por Fundos Imobiliários.

3.3.2 Raciocínio de Valor

a. Metodologia

Para a determinação do valor de mercado, foram utilizados métodos que refletissem de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel, em conformidade com as normas e com base em seus potenciais compradores.

b. Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Face às características do empreendimento em questão, voltado ao investimento imobiliário através da exploração de locação de espaços residenciais com serviços, utilizamos a metodologia de Venda Para Investimento. Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

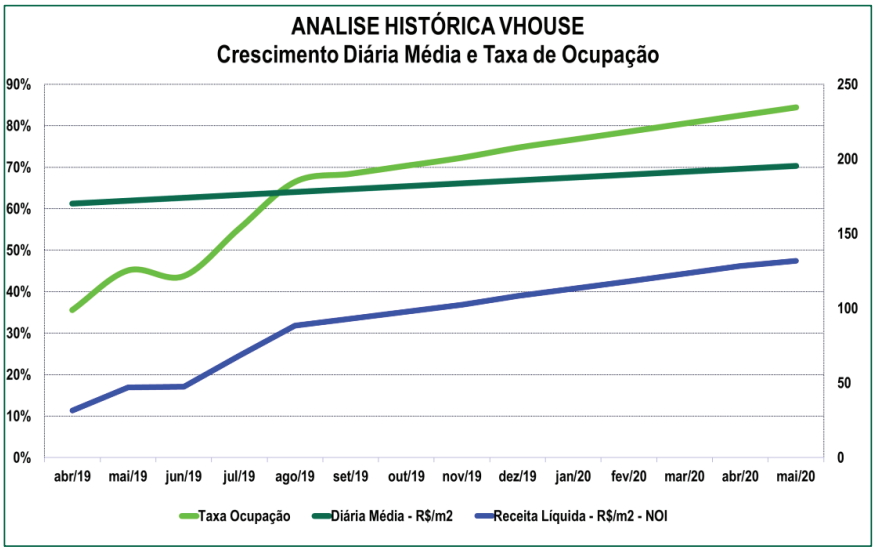
Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

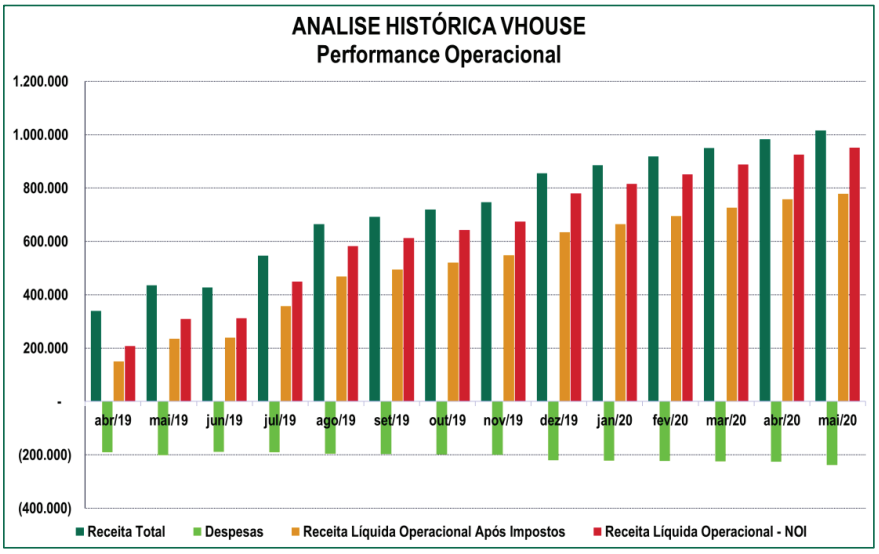
Análise Histórica:

O empreendimento VHouse entrou em operação em abril de 2019 registrando a Taxa de Ocupação de 36% e atingindo a taxa de **84%** no mês de maio de 2020 (data de corte dos dados históricos).

Seguindo informações operacionais fornecidas pelo cliente, a diária média bruta inicial de R$ 170/m2 de área locável e em maio de 2020 registrou R$ 195/m2 (inclui reembolso de despesas – condomínio, iptu, etc – vide fluxo de caixa), sendo que a receita líquida operacional iniciou em abril de 2019 com o valor de R$ 32/m2 de área locável em maio de 2020 registrou o valor de R$ 132/m2.

Os gráficos a seguir ilustram a performance do empreendimento desde o início de operação:





O resultado líquido operacional informado para o mês de maio de 2020 foi de R$ 951.207,00.

Fluxo de Caixa Projetado:

As premissas utilizadas em nosso fluxo de caixa foram as seguintes:

Premissas Fluxo de Caixa Projetado VHOUSE	
Área Locável:	7.213,07
Número Apartamentos:	103 (originados a partir de 151 unidades)
Prazo Fluxo de Caixa:	10 Anos
Taxa Ocupação Inicial:	88%
Taxa Ocupação Ano 10	95%
Aluguel Inicial - R$/m2:	195
Aluguel Ano 10 - R$/m2:	205
Despesas	
Condomínio	R$ 26,00/m²
IPTU	R$ 3,10/m²
Energia	R$ 1,40/m²
Manutenção	R$ 0,40/m²
Administração	R$ 0,50/m2
Fundo de Reserva	1% Receita Bruta
Taxas	
Taxa Saída Ano 10	6,50%
Taxa Desconto - VPL:	8,00%
Critério	
Fluxo sem inflação, critério Moeda Forte. Taxa de Desconto Real.	

A análise por fluxo de caixa descontado gerou a seguinte matriz de resultados:

Taxa de Desconto (a.a.)	Taxa de Capitalização - Ano 10 (a.a.)		
	7,00%	6,50%	6,00%
8,50%	167.300.000	174.100.000	182.100.000
8,00%	173.400.000	**180.500.000**	188.800.000
7,50%	179.600.000	187.100.000	195.800.000

Deste modo, o valor do imóvel em estudo estaria dentro da seguinte faixa de valor provável pela metodologia:

Valor de Venda para Investimento

Base: Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

R$ 167.300.000 a R$ 195.800.000

O fluxo de caixa está anexado no Apêndice C do presente relatório.

3.4 VALORAÇÃO

3.4.1 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	III	3
Análise setorial e diagnóstico de mercado	III	3
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	-	-
TOTAL	**GRAU II**	**18**

3.4.2 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 30 de setembro de 2020, estava em torno de **R$ R$ 180.500.000,00 (Cento Oitenta Milhões Quinhentos Mil Reais)**.

A

UNIDADES EM ESTUDO

Matrícula	Contribuinte	Número Antigo	Número Novo	Tipo	Área Privativa*	Área Comum*	Área Total*	Fração ideal	Vagas
147.485	015.093.0802-4	701	701	D	87,135	42,570	129,705	0,003961	1
147.486	015.093.0803-2	702	702	F	57,320	37,835	95,155	0,003180	1
147.488	015.093.0805-9	704	704	F	57,320	37,835	95,155	0,003180	1
147.492	015.093.0809-1	708	708	F	63,500	38,509	102,009	0,003292	1
147.494	015.093.0811-3	710	710	F	57,320	37,835	95,155	0,003180	1
147.495	015.093.0812-1	711	711	j	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.496	015.093.0813-1	712	712	F	57,320	37,835	95,155	0,003180	1
147.498	015.093.0815-6	714	714	D	87,135	42,570	129,705	0,003961	1
147.499	015.093.0816-4	801	801	D	44,465	37,220	81,685	0,003079	1
147.502	015.093.0819-9	804	804	A	38,720	35,157	73,877	0,002739	1
147.504	015.093.0821-0	806	804	A	38,720	35,157	73,877	0,002739	1
147.506	015.093.0823-7	808	808	A	38,720	35,157	73,877	0,002739	1
147.508	015.093.0825-3	810	808	A	38,720	35,157	73,877	0,002739	1
147.510	015.093.0827-1	812	812	M	38,720	35,157	73,877	0,002739	1
147.511	015.093.0828-8	813	813	L	63,500	44,573	108,073	0,004336	1
147.512	015.093.0829-6	814	812	M	44,465	37,220	81,685	0,003079	1
147.513	015.093.0830-1	901	901	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.515	015.093.0832-6	903	903	E	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.516	015.093.0833-4	904	904	F	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.517	015.093.0834-2	905	905	G	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.526	015.093.0843-1	914	914	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.529	015.093.0846-6	1003	1003	E	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.539	015.093.0856-3	1013	1013	L	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.540	015.093.0857-1	1014	1014	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.543	015.093.0860-1	1103	1103	E	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.544	015.093.0861-1	1104	1104	F	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.547	015.093.0864-4	1107	1107	H	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.548	015.093.0865-2	1108	1108	F	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.549	015.093.0866-0	1109	1109	1	44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.553	015.093.0870-9	1113	1113	L	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.554	015.093.0871-7	1114	1114	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.555	015.093.0872-5	1201	1201	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.557	015.093.0874-1	1203	1203	E	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.559	015.093.0876-8	1205	1205	G	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.561	015.093.0878-4	1207	1207	H	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.562	015.093.0879-2	1208	1208	F	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.565	015.093.0882-2	1211	1211	j	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.568	015.093.0885-7	1214	1214	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.569	015.093.0886-5	1301	1301	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.588	015.093.0905-5	1406	1406	F	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.597	015.093.0914-4	1501	1501	M	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.598	015.093.0915-2	1502	1501	M	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.599	015.093.0916-0	1503	1503	E	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.609	015.093.0926-8	1513	1513	L	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.610	015.093.0927-6	1514	1514	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.611	015.093.0928-4	1601	1601	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.617	015.093.0934-9	1607	1607	H	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.619	015.093.0936-5	1609	1609		44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.623	015.093.0940-3	1613	1613	L	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.624	015.093.0941-1	1614	1614	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.632	015.093.0949-7	1708	1708	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.634	015.093.0951-9	1710	1708	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1

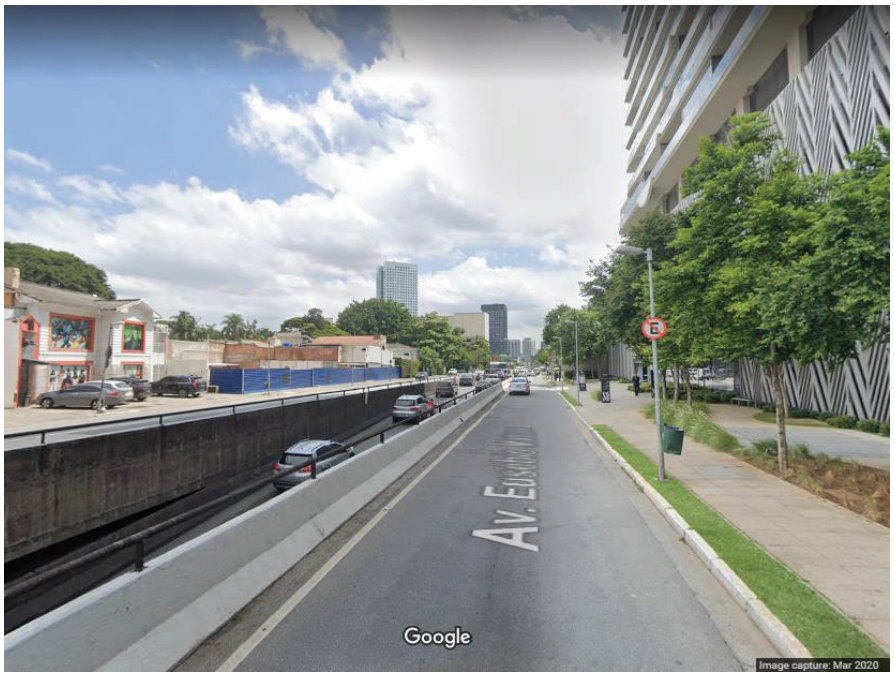
Matrícula	Contribuinte	Número Antigo	Número Novo	Tipo	Área Privativa*	Área Comum*	Área Total*	Fração ideal	Vagas
147.636	015.093.0953-9	1712	1712	M	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.638	015.093.0955-1	1714	1712	M	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.644	015.093.0961-6	1806	1806	F	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.646	015.093.0963-2	1808	1808	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.648	015.093.0965-9	1810	1808	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.651	015.093.0968-3	1813	1813	L	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.667	015.093.0984-5	2001	2001	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.672	015.093.0989-6	2006	2006	F	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.674	015.093.0991-8	2008	2008	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.676	015.093.0993-4	2010	2008	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.678	015.093.0995-0	2012	2012	M	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.680	015.093.0997-7	2014	2012	M	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.683	015.093.1000-2	2103	2103	E	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.684	015.093.1001-0	2104	2104	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.686	015.093.1003-7	2106	2104	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.687	015.093.1004-5	2107	2107	H	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.688	015.093.1005-3	2108	2108	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.689	015.093.1006-1	2109	2109		44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.690	015.093.1007-1	2110	2108	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.692	015.093.1009-6	2112	2112	M	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.694	015.093.1011-8	2114	2112	M	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.695	015.093.1012-6	2201	2201	D	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.697	015.093.1014-2	2203	2203	N	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.698	015.093.1015-0	2204	2204	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.699	015.093.1016-9	2205	2205	G	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.700	015.093.1017-7	2206	2204	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.702	015.093.1019-3	2208	2208	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.703	015.093.1020-7	2209	2209		44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.704	015.093.1021-5	2210	2208	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.706	015.093.1023-1	2212	2212	M	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.707	015.093.1024-1	2213	2213	L	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.708	015.093.1025-8	2214	2212	M	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.709	015.093.1026-6	2301	2301	M	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.710	015.093.1027-4	2302	2301	M	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.711	015.093.1028-2	2303	2303	N	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.712	015.093.1029-0	2304	2304	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.713	015.093.1030-4	2305	2305	B	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.714	015.093.1031-2	2306	2304	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.715	015.093.1032-0	2307	2305	B	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.716	015.093.1033-9	2308	2308	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.717	015.093.1034-7	2309	2305	B	44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.718	015.093.1035-5	2310	2308	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.719	015.093.1036-3	2311	2311	J	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.720	015.093.1037-1	2312	2312	M	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.721	015.093.1038-1	2313	2313	L	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.722	015.093.1039-8	2314	2312	M	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.723	015.093.1040-1	2401	2401	e	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.724	015.093.1041-1	2402	2401	e	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.725	015.093.1042-8	2403	2401	e	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.726	015.093.1043-6	2404	2404	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.727	015.093.1044-4	2405	2405	B	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.728	015.093.1045-2	2406	2404	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1

Matrícula	Contribuinte	Número Antigo	Número Novo	Tipo	Área Privativa*	Área Comum*	Área Total*	Fração ideal	Vagas
147.729	015.093.1046-0	2407	2405	B	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.730	015.093.1047-9	2408	2408	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.731	015.093.1048-7	2409	2405	B	44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.732	015.093.1049-5	2410	2408	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.733	015.093.1050-9	2411	2411	K	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.734	015.093.1051-7	2412	2412	e	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.735	015.093.1052-5	2413	2412	e	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.736	015.093.1053-3	2414	2412	e	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.737	015.093.1054-1	2501	2501	e	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.738	015.093.1055-1	2502	2501	e	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.739	015.093.1056-8	2503	2501	e	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.740	015.093.1057-6	2504	2504	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.741	015.093.1058-4	2505	2505	B	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.742	015.093.1059-2	2506	2504	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.743	015.093.1060-6	2507	2505	B	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.744	015.093.1061-4	2508	2508	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.745	015.093.1062-2	2509	2505	B	44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.746	015.093.1063-0	2510	2508	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.748	015.093.1065-7	2512	2512	e	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.749	015.093.1066-5	2513	2512	e	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.750	015.093.1067-3	2514	2512	e	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.751	015.093.1068-1	2601	2601	e	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.752	015.093.1069-1	2602	2601	e	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.753	015.093.1070-3	2603	2601	e	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.754	015.093.1071-1	2604	2604	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.755	015.093.1072-1	2605	2605	B	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.756	015.093.1073-8	2606	2604	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.757	015.093.1074-6	2607	2605	B	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.758	015.093.1075-4	2608	2608	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.759	015.093.1076-2	2609	2605	B	44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.760	015.093.1077-0	2610	2608	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.761	015.093.1078-9	2611	2611	j	46,100	38,492	84,592	0,003289	1
147.762	015.093.1079-7	2612	2612	e	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.763	015.093.1080-0	2613	2612	e	63,500	44,847	108,347	0,004336	1
147.764	015.093.1081-9	2614	2612	e	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.768	015.093.1085-1	2704	2704	F	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.772	015.093.1089-4	2708	2708	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.773	015.093.1090-8	2709	2709		44,050	37,743	81,793	0,003165	1
147.774	015.093.1091-6	2710	2708	A	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.776	015.093.1093-2	2712	2712	M	36,030	34,814	70,844	0,002682	1
147.778	015.093.1095-9	2714	2712	M	41,630	36,859	78,489	0,003020	1
147.779	015.093.1096-7	2801	2801		69,150	46,912	116,062	0,004677	1
147.781	015.093.1098-3	2803	2801		196,610	106,666	303,276	0,011471	2
147.782	015.093.1099-1	2804	2804		89,760	72,248	162,008	0,006127	2
147.783	015.093.1100-9	2805	2805		118,710	87,215	205,925	0,008264	2
147.784	015.093.1101-7	2806	2806		89,760	72,248	162,008	0,006127	2
147.786	015.093.1103-3	2808	2808		156,050	92,485	248,535	0,009133	2
		Total	**151**		**7.213,070**	**5.937,165**	**13.150,235**	**0,502591**	**156**

** Áreas em metros quadrados (m^2).*

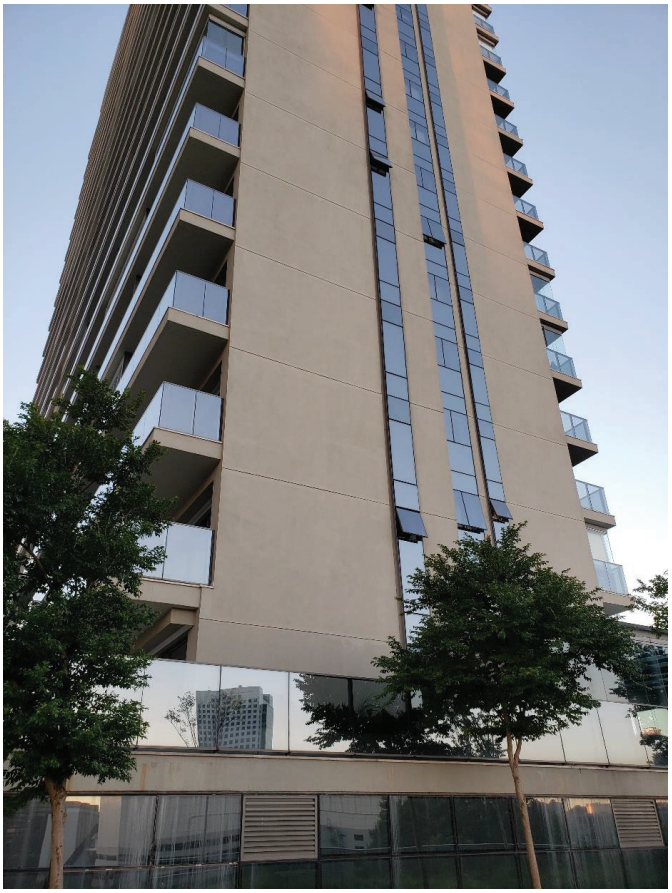
B

FOTOGRAFIAS

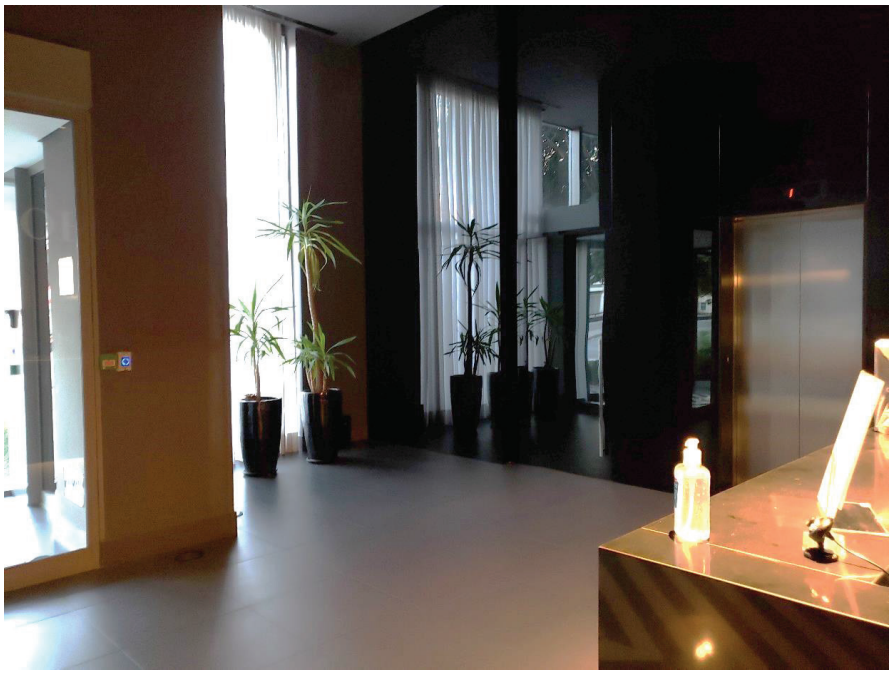


VISTA DA AV. EUSÉBIO MATOSO SENTIDO BAIRRO (Fonte: Google Maps)

VISTA DA AV. EUSÉBIO MATOSO SENTIDO CENTRO (Fonte: Google Maps)

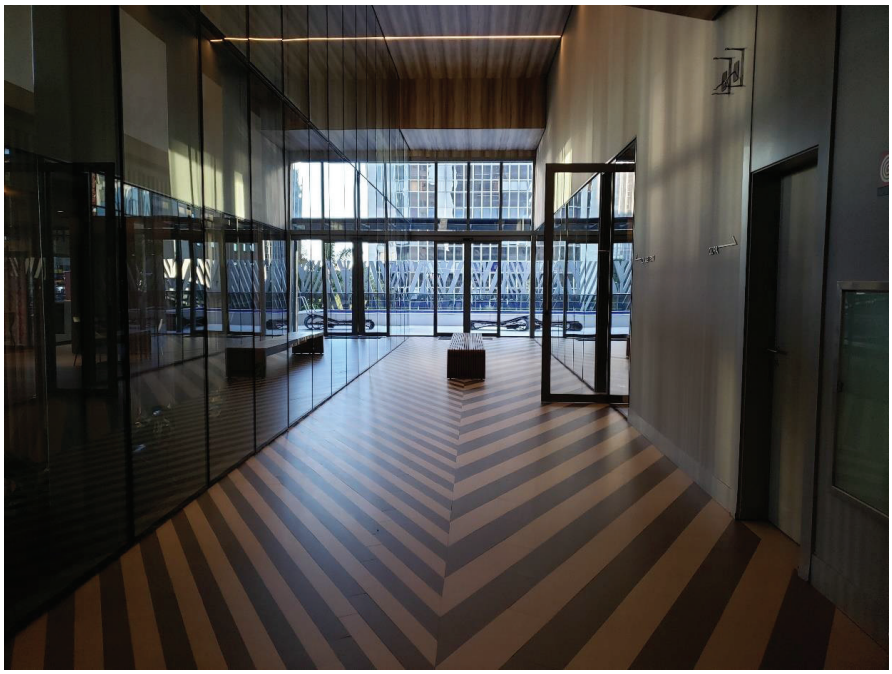


VISTA DA FACHADA DO EMPREENDIMENTO



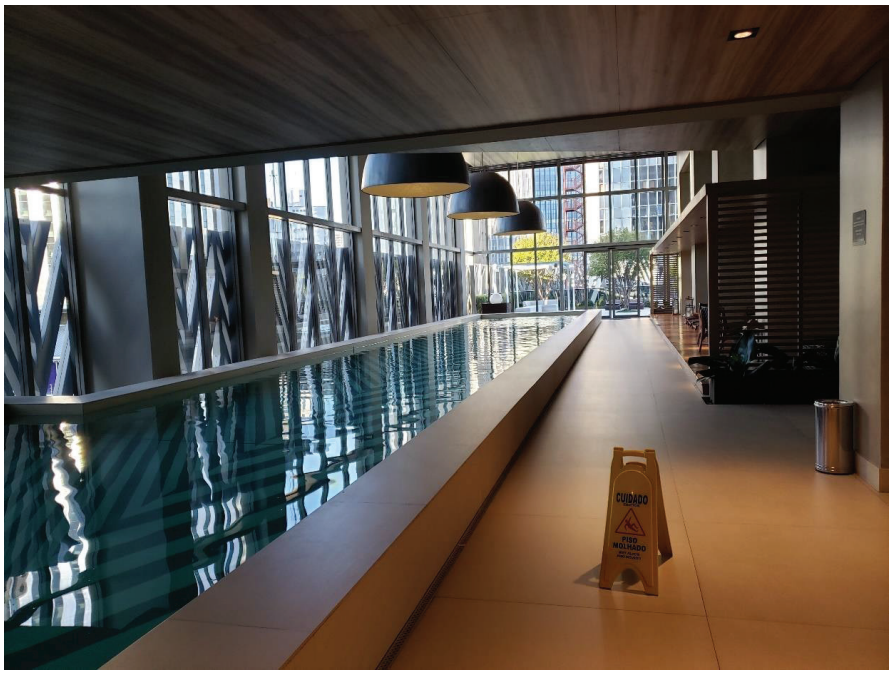
LOBBY

SALA DE ESPERA



VISTA INTERNA DO TÉRREO

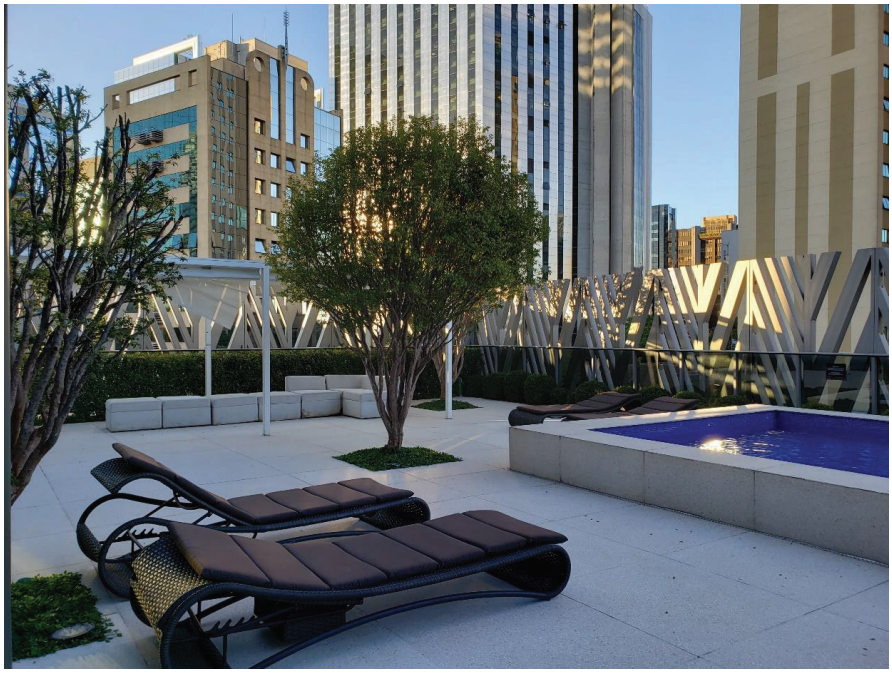
LOJA AME GO



PISCINA INTERNA

SALA DE REUNIÕES

ACADEMIA



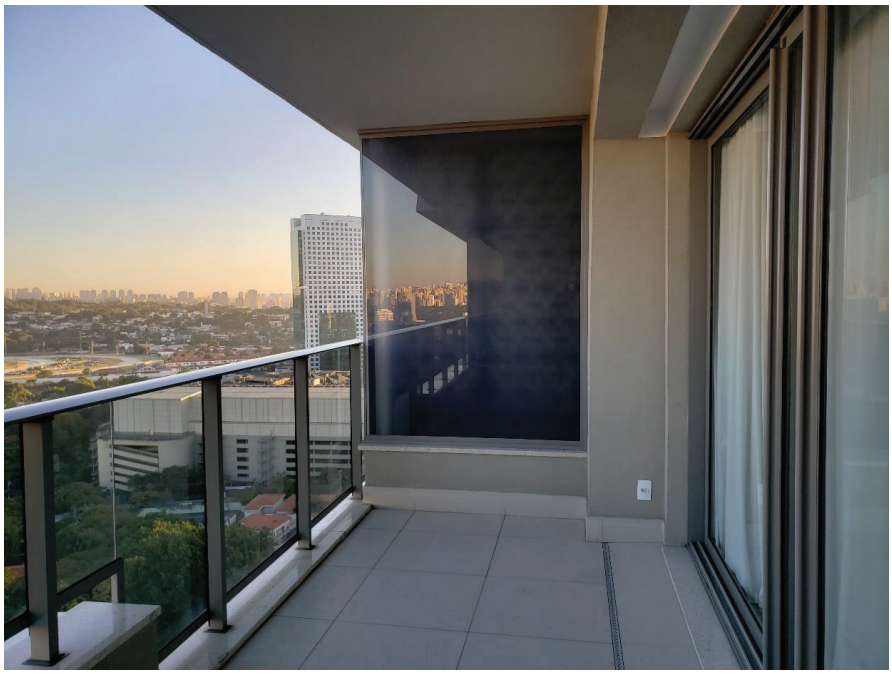
TERRAÇO E PISCINA EXTERNA

CORREDOR DE ACESSO AOS APARTAMENTOS

VISTA INTERNA DO APARTAMENTO

VISTA INTERNA DO APARTAMENTO

VISTA INTERNA DO APARTAMENTO

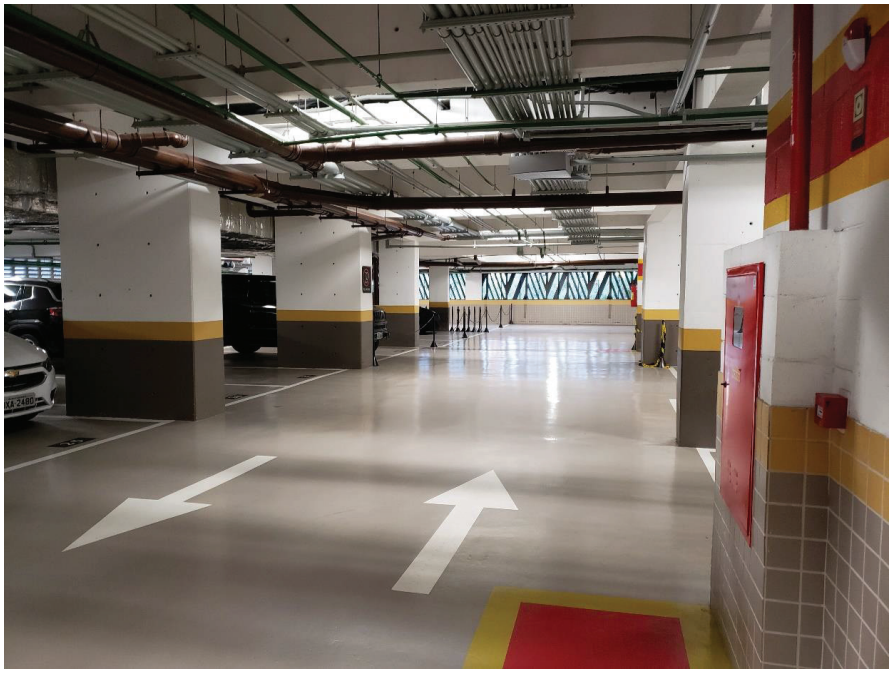


SACADA DO APARTAMENTO

VISTA DO APARTAMENTO

DEPÓSITOS

LAVANDERIA COLETIVA



ESTACIONAMENTO

C

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

MÉTODO DA RENDA | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

JFL Realty - VHOUSE - Av. Eusebio Matoso - São Paulo/SP

Ano do Projeto - Iniciando em Outubro/20		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita de Aluguel		**14.855.069**	**15.582.240**	**16.326.725**	**16.859.118**	**16.859.118**	**16.859.118**	**16.859.118**	**16.859.118**	**16.859.118**	**16.859.118**
Área		7.214	7.214	7.214	7.214	7.214	7.214	7.214	7.214	7.214	7.214
Ocupação Média		**88%**	**90%**	**92%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**
Aluguel Unitário (R$/m²/mês)		**195,00**	**200,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**
(-) Impostos : 6,53% (PIS, COFINS, ISS)		-1.284.963	-1.347.864	-1.412.262	-1.458.314	-1.458.314	-1.458.314	-1.458.314	-1.458.314	-1.458.314	-1.458.314
%		8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
Receita Líquida		**13.570.105**	**14.234.376**	**14.914.463**	**15.400.804**	**15.400.804**	**15.400.804**	**15.400.804**	**15.400.804**	**15.400.804**	**15.400.804**
(-) Despesas		**-2.880.067**	**-2.886.826**	**-2.886.826**	**-2.886.826**	**-2.886.826**	**-2.886.826**	**-2.886.826**	**-2.886.826**	**-2.886.826**	**-2.886.826**
Condomínio	R$ 26,00/m²	-2.250.768	-2.250.768	-2.250.768	-2.250.768	-2.250.768	-2.250.768	-2.250.768	-2.250.768	-2.250.768	-2.250.768
IPTU	R$ 3,10/m²	-268.361	-268.361	-268.361	-268.361	-268.361	-268.361	-268.361	-268.361	-268.361	-268.361
Energia	R$ 1,40/m²	-121.195	-121.195	-121.195	-121.195	-121.195	-121.195	-121.195	-121.195	-121.195	-121.195
Manutenção	R$ 0,40/m²	-34.627	-34.627	-34.627	-34.627	-34.627	-34.627	-34.627	-34.627	-34.627	-34.627
Administração	R$ 0,50/m2	-43.284	-43.284	-43.284	-43.284	-43.284	-43.284	-43.284	-43.284	-43.284	-43.284
Fundo de Reserva	1%	-161.832	-168.591	-168.591	-168.591	-168.591	-168.591	-168.591	-168.591	-168.591	-168.591
Resultado Operacional c/ Impostos		**10.690.039**	**11.347.550**	**12.027.637**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**
% Sobre a Receita		**72,0%**	**72,8%**	**73,7%**	**74,2%**	**74,2%**	**74,2%**	**74,2%**	**74,2%**	**74,2%**	**74,2%**
R$/m²		**123,5**	**131,1**	**138,9**	**144,6**	**144,6**	**144,6**	**144,6**	**144,6**	**144,6**	**144,6**
(+) Net Taxes Adjustment		1.284.963	1.347.864	1.412.262	1.458.314	1.458.314	1.458.314	1.458.314	1.458.314	1.458.314	1.458.314
Resultado Líquido Operacional		**11.975.002**	**12.695.414**	**13.439.898**	**13.972.292**	**13.972.292**	**13.972.292**	**13.972.292**	**13.972.292**	**13.972.292**	**13.972.292**
% Sobre a Receita		**80,6%**	**81,5%**	**82,3%**	**82,9%**	**82,9%**	**82,9%**	**82,9%**	**82,9%**	**82,9%**	**82,9%**
R$/m²		**138,3**	**146,7**	**155,3**	**161,4**	**161,4**	**161,4**	**161,4**	**161,4**	**161,4**	**161,4**
Capitalização 10° Ano (100% Área)											**214.958.333**
Resultado Operacional c/ Impostos		**10.690.039**	**11.347.550**	**12.027.637**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**	**12.513.978**	**227.472.311**

Valor Presente Líquido	
Cap 10º Ano	**6,50%**
Taxa de Desconto	**8,00%**
VPL (R$)	**180.500.000**
VPL (R$/m²)	**25.021**
VPL R$ por Unidade	**1.195.364**

4

VO699

4.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Avenida Dr. Cardoso de Melo, 699, bairro Vila Olímpia, município e estado de São Paulo.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (Fonte: Google Maps)

4.1.2 Situação

O imóvel está situado na região oeste do município, na quadra delimitada pelas avenidas Dr. Cardoso de Melo e Ruas Nova Cidade, Ribeirão Claro e Professor Vahia de Abreu.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- 250 m da Avenida dos Bandeirantes;
- 630 m da Sociedade Hípica Paulista;
- 670 m da Avenida Santo Amaro;
- 800 m do Shopping Vila Olímpia;
- 1,5 km da estação Vila Olímpia da linha 09 da CPTM;
- 2,0 km da estação Eucaliptos (Linha 5 – Lilás) do Metrô;
- 4,0 km do Aeroporto de Congonhas;
- 11,0 km do Centro de São Paulo;
- 15,5 km do Aeroporto Campo de Marte;
- 35,0 km do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos, SP).

PLANTA DE SITUAÇÃO (Fonte: Google Earth)

4.1.3 Ocupação Circunvizinha

Localizada próxima aos bairro de Moema e Itaim Bibi, a circunvizinhança imediata do imóvel avaliando apresenta diversidade de uso, com casas e apartamentos de médio a alto padrão, edifícios comerciais e boa oferta de comércio e serviços de âmbito local e regional, com destaque para o Shopping Vila Olímpia e o JK Iguatemi, além de vários dos principais estabelecimentos de entretenimento e alimentação da cidade.

Mesmo não possuindo grandes áreas verdes e de lazer em um raio de 500 metros, está a cerca de 2,0 km do Parque do Povo e a 2,5 km do Parque Ibirapuera.

4.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Avenida Dr. Cardoso de Melo possui três pistas de rolamento com sentido único em frente ao imóvel, com passeios para pedestres de ambos os lados e largura em torno de 16 metros.

4.1.5 Comunicações

O imóvel está localizado na Avenida Dr. Cardoso de Melo, via paralela à Av. dos Bandeirantes entre a Av. das Nações Unidas e a Av. Santo Amaro.

A região possui uma boa rede de transporte público, amplamente servida de linhas regulares de ônibus para grande parte da cidade, além de estar a 1,5 km da estação Vila Olímpia (Linha 09 – Esmeralda) da CPTM e a 2,0 km da estação Eucaliptos (Linha 5 – Lilás) do Metrô;

Quanto ao transporte aéreo, o imóvel está a 4,0 quilômetros do Aeroporto de Congonhas, 15,5 km do Aeroporto Campo de Marte e 35,0 quilômetros do Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos/SP.

4.1.6 Descrição

a. O Edifício VO699 – Vila Olímpia

O Edifício VO699 – Vila Olímpia é um empreendimento residencial *boutique* com serviços e conta com 140 unidades de 43,36 m² a 125,82 m², com direito a 144 vagas de garagens vinculadas e mais 8 vagas de garagens avulsas.

Inaugurado em 2019, o VO699 foi o segundo ativo em operação da **JFL REALTY**, com curadoria de design da Casa Vogue e participação de nomes como Athos Bulcão, Zanine Caldas, Lina Bo Bardi e Claudia Moreira Salles.

Foi concebido dentro do conceito ***multifamily property***, onde as unidades do empreendimento são destinadas ao aluguel de longo prazo, através da marca JFL Living. Trata-se de um condomínio residencial e não flat service ou apart-hotel.

b. Terreno

O VO699 foi implantado em um terreno de formato irregular (forma aproximada de um L), topografia plana e superfície seca, totalizando uma área em torno de 2.700,00 m².

c. Construções

O edifício é composto por uma torre única com 28 pavimentos, em estrutura de concreto armado, vedos em alvenaria.

d. Demais Amenidades

- Gerente *Concièrge* Bilingue;
- *Coworking;*
- Área Gourmet;
- Academia Life Fitness;
- Duas piscinas, além de sauna e SPA;
- Quadra de tênis profissional;
- Bar & car sharing;
- Lava-roupas em cada apartamento;
- Apartamentos mobiliados e com utensílios básicos de cozinha;
- Ar condicionado nos apartamentos;

- *Housekeeping* – arrumação básica diária de apartamentos;
- Mensageria;
- TV por assinatura;
- Café da manhã;
- Troca de lençóis e toalhas
- Wi-fi.

e. Composição dos Pavimentos

Pavimento	
Subsolo	Garagem, Áreas Técnicas e Depósitos;
Térreo	Garagem, Lobby social com pé-direito duplo;
Pavimento de Uso Comum	Academia, Quadra de Tênis, Jardim externo com piscina, Área para café da manhã (Salão de Festas);
1º ao 26º pavimentos	Apartamentos.

f. Unidades em Estudo

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado de **131 unidades (originadas a partir de 140 unidades)** as quais somam 7.273,68 m² de área privativa.

O espelho com informações das unidades está anexado ao Apêndice D do presente relatório.

4.1.7 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.[8]

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice E do presente relatório.

4.1.8 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.[9]

[8] A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

[9] A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

4.2 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

4.2.1 Titulação

Recebemos cópias das Escrituras de Compra e Venda do 27º Tabelião de Notas da Capital. 2º Traslado Livro 2435 – Pags: 339/347 de 21/09/2018, 1º Traslado Livro 2460 – Pags: 003/013 de 19/02/2019, Pags: 015/018 de 13/02/2019 e 1º Traslado Livro 2449, Pags: 267/274 de 14/12/2018 e Matricula nº 188.324 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, tendo em todas as escrituras e matrícula como comprador/proprietário a JFL VILA OLÍMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

A tabela resumo com informações das unidades está anexada ao Apêndice D do presente relatório.

4.2.2 Dispêndios

Não recebemos cópias das notificações do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2020.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

4.3 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

4.3.1 Fatores-chave de Valoração

- Localização privilegiada, próximo a bairros residenciais de alto padrão e importante região escritórios;
- Proximidade de estações de metrô e trem e fácil comunicação por vias arteriais de grande importância da cidade;
- Empreendimento residencial *boutique* com serviços no conceito de *multifamily property*;
- O mercado de investimento imobiliário tem se mostrado bastante ativo nos últimos meses mesmo com o impacto negativo em alguns segmentos deste mercado. Empreendimentos de renda e com boas perspectivas tem sido absorvidos por investidores tanto privados, properties companies, quanto por Fundos Imobiliários.

4.3.2 Raciocínio de Valor

a. Metodologia

Para a determinação do valor de mercado, foram utilizados métodos que refletissem de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel, em conformidade com as normas e com base em seus potenciais compradores.

b. Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Face às características do empreendimento em questão, voltado ao investimento imobiliário através da exploração de locação de espaços residenciais com serviços, utilizamos a metodologia de Venda Para Investimento. Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

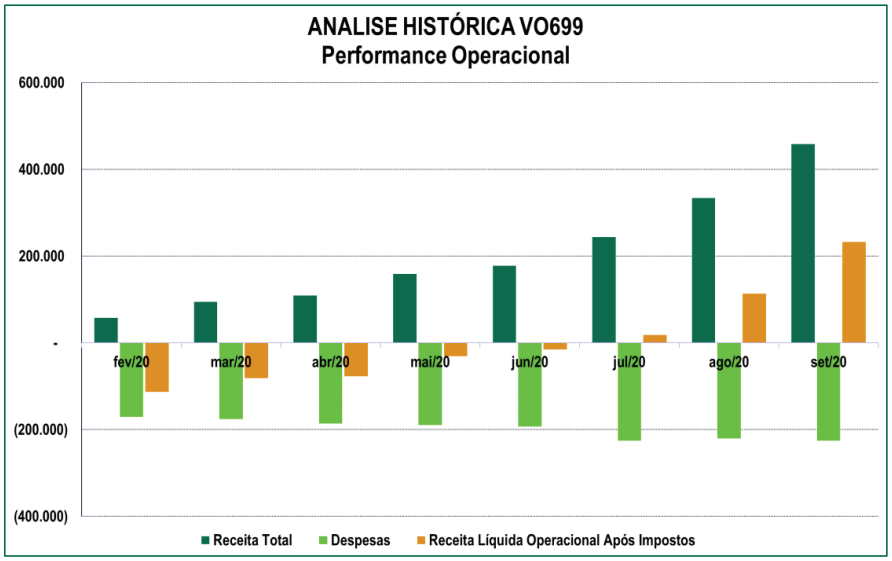
Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Análise Histórica – VO699:

O VO699 iniciou sua operação no primeiro trimestre de 2020.



Devido ao curto período de operação, recebemos o orçamento projetado para os próximos anos, incluindo projeção das receitas de locações e taxas de ocupação, além das projeções das despesas de condomínio, administração, energia, manutenção, fundo de reserva, entre outras.

As projeções apontam para um valor inicial de locação de R$ 190/m² nos primeiros meses, estabilizando em R$ 200/m² após 1 ano. A taxa de ocupação projetada inicia-se em 12%, progredindo mês a mês até atingir 90% de ocupação em junho de 2021.

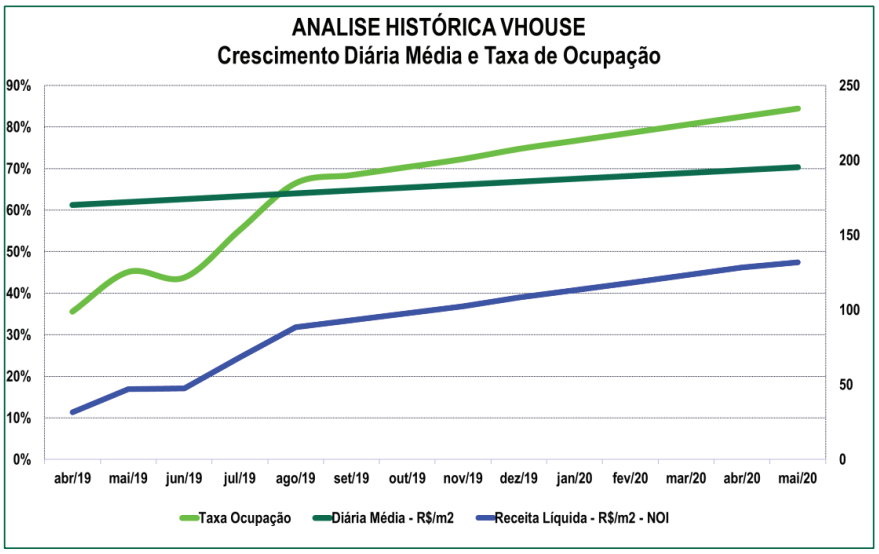
Para efeito de analise, a projeção para o primeiro ano de operação do VO699 foi comparada com o histórico do primeiro ano de operação do empreendimento VHouse, pertencente ao mesmo grupo e de perfil semelhante ao objeto de análise, conforme apresentado a seguir.

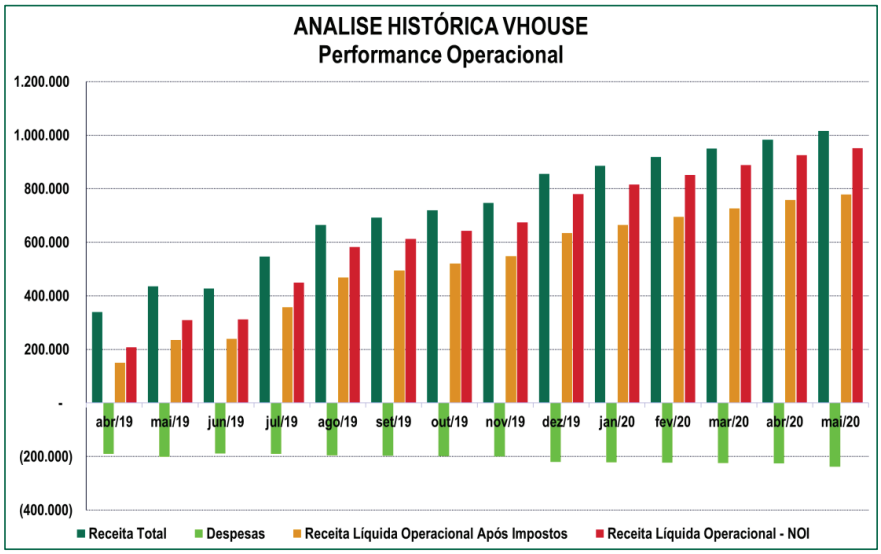
Análise Histórica – VHouse (análise comparativa):

O empreendimento VHouse entrou em operação em abril de 2019 registrando a Taxa de Ocupação de 36% e atingindo a taxa de **84%** no mês de maio de 2020 (data de corte dos dados históricos).

Seguindo informações operacionais fornecidas pelo cliente, a diária média bruta inicial de R$ 170/m2 de área locável e em maio de 2020 registrou R$ 195/m2 (inclui reembolso de despesas – condomínio, iptu, etc – vide fluxo de caixa), sendo que a receita líquida operacional iniciou em abril de 2019 com o valor de R$ 32/m2 de área locável em maio de 2020 registrou o valor de R$ 132/m2.

Os gráficos a seguir ilustram a performance do empreendimento desde o início de operação:





Conclusão:

Uma vez que o orçamento projetado estima performance semelhante à realizada por um empreendimento do mesmo grupo desenvolvedor e com mesmo perfil, consideramos que esteja alinhado aos dados de mercado geral.

Neste sentido estabelecemos as premissas utilizadas no fluxo de caixa do empreendimento, conforme tabela a seguir.

Fluxo de Caixa Projetado:

As premissas utilizadas em nosso fluxo de caixa foram as seguintes:

Premissas Adotadas – Fluxo de Caixa VO699	
Área Locável:	7.274 m²
Número de Apartamentos:	131
Prazo do Fluxo de Caixa:	10 anos
Taxa de Ocupação Inicial:	50%
Taxa de Ocupação Estabilizada:	90%
Período até Estabilização:	4 anos
Aluguel Inicial:	R$ 195/m²
Aluguel Estabilizado:	R$ 200/m²
Despesas	
Condomínio:	R$ 25,20/m²
IPTU:	R$ 3,10/m²
Energia:	R$ 3,20/m²
Manutenção:	R$ 0,20/m²
Administração:	R$ 0,40/m²
Fundo de Reserva:	1% da receita bruta
Taxas	
Taxa de Saída ano 10:	6,75% a.a.
Taxa de Desconto – Valor Presente:	8,50% a.a.
Critério	
Fluxo sem inflação, critério Moeda Forte. Taxa de Desconto Real.	

A análise por fluxo de caixa descontado gerou a seguinte matriz de resultados:

Taxa de Desconto (a.a.)	Taxa de Capitalização - Ano 10 (a.a.)		
	7,00%	6,50%	6,00%
9,00%	150.900.000	157.000.000	164.100.000
8,50%	156.300.000	162.700.000	170.100.000
8,00%	161.900.000	168.600.000	176.400.000

Deste modo, o valor do imóvel em estudo estaria dentro da seguinte faixa de valor provável pela metodologia:

Valor de Venda para Investimento

Base: Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

R$ 150.900.000 a R$ 176.400.000

O fluxo de caixa está anexado no Apêndice F do presente relatório.

4.4 VALORAÇÃO

4.4.1 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	III	3
Análise setorial e diagnóstico de mercado	III	3
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	-	-
TOTAL	**GRAU II**	**18**

4.4.2 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 30 de setembro de 2020, estava em torno de **R$ 162.700.000,00 (Cento Sessenta Dois Milhões Setecentos Mil Reais)**.

D

UNIDADES EM ESTUDO

ESPELHO COM JUNÇÕES

#	Número do Contribuinte	Numeração Anterior	Área Privativa (m²)	Área Comum de Divisão Não Proporcional (m²)	Área Comum de Divisão Proporcional (m²)	Área Total (m²)	Fração ideal	Vagas
1	299.104.0297-1	11	88,650	16,800	68,100	173,550	1,0367%	2
2	299.104.0297-1	12	56,420	8,400	43,850	108,670	0,6675%	1
3	299.104.0297-1	13	53,300	8,400	42,900	104,600	0,6530%	1
4	299.104.0297-1	14	56,050	8,400	43,980	108,430	0,6694%	1
5	299.104.0297-1	15	71,350	16,800	61,360	149,510	0,9341%	2
6	299.104.0297-1	21	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	2
7	299.104.0297-1	22	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
8	299.104.0297-1	23	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
9	299.104.0297-1	24	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
10	299.104.0297-1	25	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	2
11	299.104.0297-1	31	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
12	299.104.0297-1	32	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
13	299.104.0297-1	33	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
14	299.104.0297-1	34	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
15	299.104.0297-1	35	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
16	299.104.0297-1	41	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
17	299.104.0297-1	42	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
18	299.104.0297-1	43	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
19	299.104.0297-1	44	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
20	299.104.0297-1	45	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
21	299.104.0297-1	51	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
22	299.104.0297-1	52	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
23	299.104.0297-1	53	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
24	299.104.0297-1	54	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
25	299.104.0297-1	55	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
26	299.104.0297-1	61	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
27	299.104.0297-1	62	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
28	299.104.0297-1	63	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
29	299.104.0297-1	64	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
30	299.104.0297-1	65	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
31	299.104.0297-1	71	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
32	299.104.0297-1	72	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
33	299.104.0297-1	73	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
34	299.104.0297-1	74	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
35	299.104.0297-1	75	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
36	299.104.0297-1	81	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
37	299.104.0297-1	82	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
38	299.104.0297-1	83	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
39	299.104.0297-1	84	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
40	299.104.0297-1	85	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
41	299.104.0297-1	91	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
42	299.104.0297-1	92	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
43	299.104.0297-1	93	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
44	299.104.0297-1	94	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
45	299.104.0297-1	95	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
46	299.104.0297-1	101	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
47	299.104.0297-1	102	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5859%	1
48	299.104.0297-1	103	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
49	299.104.0297-1	104	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
50	299.104.0297-1	105	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
51	299.104.0297-1	111	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
52	299.104.0297-1	112	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5859%	1
53	299.104.0297-1	113	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
54	299.104.0297-1	114	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
55	299.104.0297-1	115	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1

#	Número do Contribuinte	Numeração Anterior	Área Privativa (m²)	Área Comum de Divisão Não Proporcional (m²)	Área Comum de Divisão Proporcional (m²)	Área Total (m²)	Fracão ideal	Vagas
56	299.104.0297-1	121	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
57	299.104.0297-1	122	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5859%	1
58	299.104.0297-1	123	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
59	299.104.0297-1	124	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
60	299.104.0297-1	125	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
61	299.104.0297-1	131	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
62	299.104.0297-1	132	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
63	299.104.0297-1	133	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
64	299.104.0297-1	134	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
65	299.104.0297-1	135	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
66	299.104.0297-1	141	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
67	299.104.0297-1	142	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
68	299.104.0297-1	143	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
69	299.104.0297-1	144	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
70	299.104.0297-1	145	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
71	299.104.0297-1	151	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
72	299.104.0297-1	152	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
73	299.104.0297-1	153	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
74	299.104.0297-1	154	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
75	299.104.0297-1	155	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
76	299.104.0297-1	161	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
77	299.104.0297-1	162	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
78	299.104.0297-1	163	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
79	299.104.0297-1	164	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
80	299.104.0297-1	165	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
81	299.104.0297-1	171	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
82	299.104.0297-1	172	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
83	299.104.0297-1	173	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
84	299.104.0297-1	174	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
85	299.104.0297-1	175	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
86	299.104.0297-1	181	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
87	299.104.0297-1	182	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
88	299.104.0297-1	183	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
89	299.104.0297-1	184	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
90	299.104.0297-1	185	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
91	299.104.0297-1	191	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
92	299.104.0297-1	192	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
93	299.104.0297-1	193	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
94	299.104.0297-1	194	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
95	299.104.0297-1	195	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
96	299.104.0297-1	201	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
97	299.104.0297-1	202	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
98	299.104.0297-1	203	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
99	299.104.0297-1	204	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
100	299.104.0297-1	205	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
101	299.104.0297-1	211	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
102	299.104.0297-1	212	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
103	299.104.0297-1	213	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
104	299.104.0297-1	214	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
105	299.104.0297-1	215	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
106	299.104.0297-1	221	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
107	299.104.0297-1	222	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
108	299.104.0297-1	223	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
109	299.104.0297-1	224	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
110	299.104.0297-1	225	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
111	299.104.0297-1	231	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
112	299.104.0297-1	232	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
113	299.104.0297-1	233	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
114	299.104.0297-1	234	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
115	299.104.0297-1	235	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
116	299.104.0297-1	241	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
117	299.104.0297-1	242	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
118	299.104.0297-1	243	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
119	299.104.0297-1	244	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
120	299.104.0297-1	245	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1

#	Número do Contribuinte	Numeração Anterior	Área Privativa (m²)	Área Comum de Divisão Não Proporcional (m²)	Área Comum de Divisão Proporcional (m²)	Área Total (m²)	Fracão ideal	Vagas
121	299.104.0297-1	251	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
122	299.104.0297-1	252	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
123	299.104.0297-1	253	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
124	299.104.0297-1	254	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
125	299.104.0297-1	255	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
126	299.104.0297-1	261	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
127	299.104.0297-1	262	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
128	299.104.0297-1	263	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
129	299.104.0297-1	264	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
130	299.104.0297-1	265	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
131	299.104.0297-1	271	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
132	299.104.0297-1	272	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
133	299.104.0297-1	273	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
134	299.104.0297-1	274	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
135	299.104.0297-1	275	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
136	299.104.0297-1	281	62,570	16,800	57,530	136,900	0,8757%	1
137	299.104.0297-1	282	43,360	8,400	38,550	90,310	0,5869%	1
138	299.104.0297-1	283	44,120	8,400	39,180	91,700	0,5962%	1
139	299.104.0297-1	284	44,030	8,400	39,100	91,530	0,5951%	1
140	299.104.0297-1	285	63,250	16,800	58,080	138,130	0,8841%	1
299.104.0297-1	299.104.0297-1	Vaga - 100M	N/I	N/I	N/I	N/I	0,0612%	1
299.104.0297-1	299.104.0297-1	Vaga - 4G	N/I	N/I	N/I	N/I	0,0849%	1
299.104.0297-1	299.104.0297-1	Vaga - 92M	N/I	N/I	N/I	N/I	0,0612%	1
299.104.0297-1	299.104.0297-1	Vaga - 94M	N/I	N/I	N/I	N/I	0,0612%	1
299.104.0297-1	299.104.0297-1	Vaga - 96M	N/I	N/I	N/I	N/I	0,0612%	1
299.104.0297-1	299.104.0297-1	Vaga - 98M	N/I	N/I	N/I	N/I	0,0612%	1
299.104.0297-1	299.104.0297-1	Vaga - 99M	N/I	N/I	N/I	N/I	0,0612%	1
299.104.0297-1	299.104.0297-1	Vaga 101M	N/I	N/I	N/I	N/I	0,0612%	1
		Total	**1.029,320**		**929,760**	**2.194,280**	**14,67%**	**28**

E

FOTOGRAFIAS

VISTA DA AV. DR. CARDOSO DE MELO

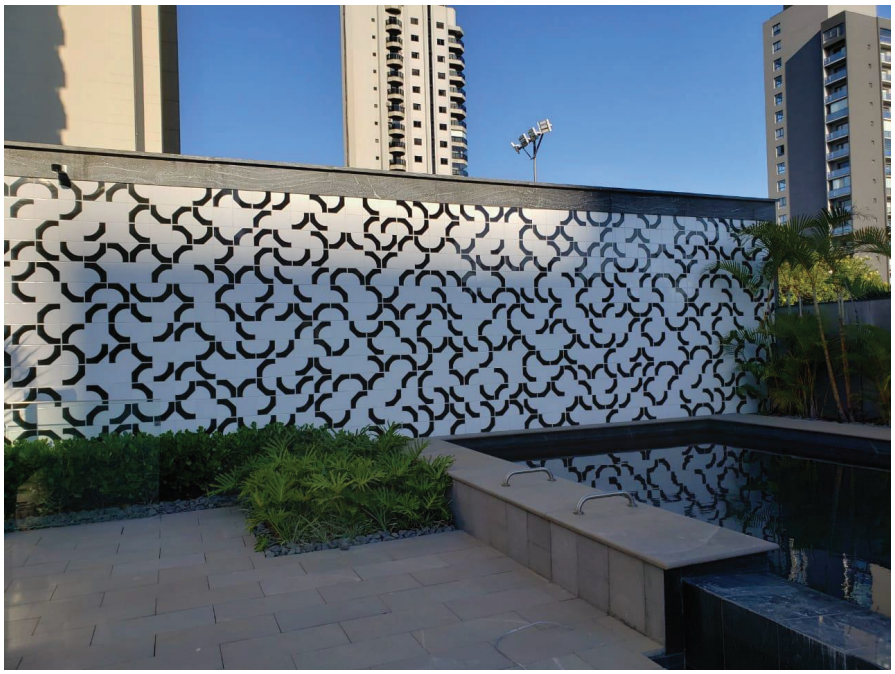
VISTA DA FACHADA DO EMPREENDIMENTO

LOBBY

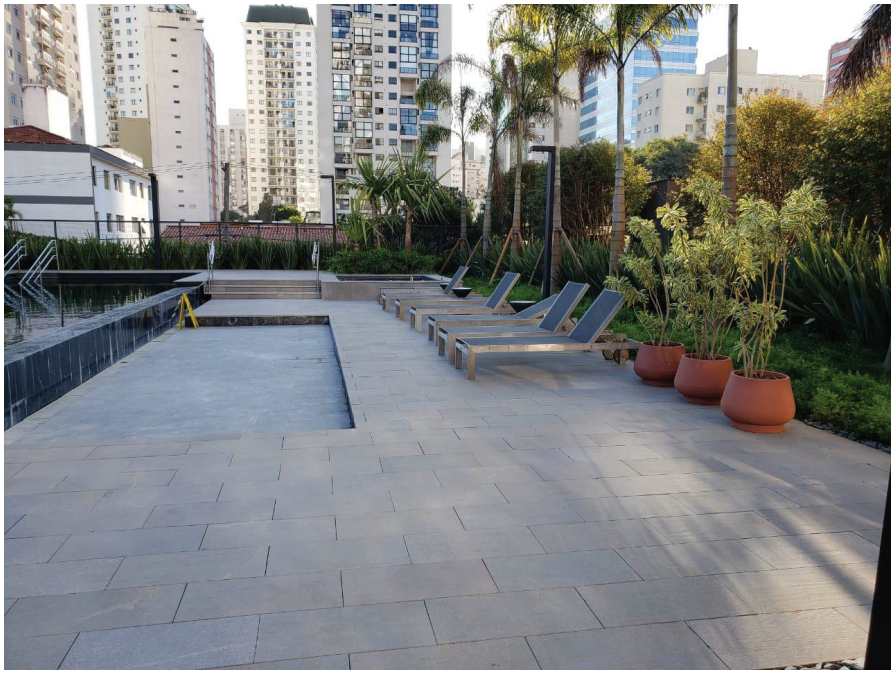
SALA DE ESPERA

ÁREA DE CONVIVÊNCIA

ÁREA DE CONVIVÊNCIA



ÁREA DA PISCINA



ÁREA DA PISCINA

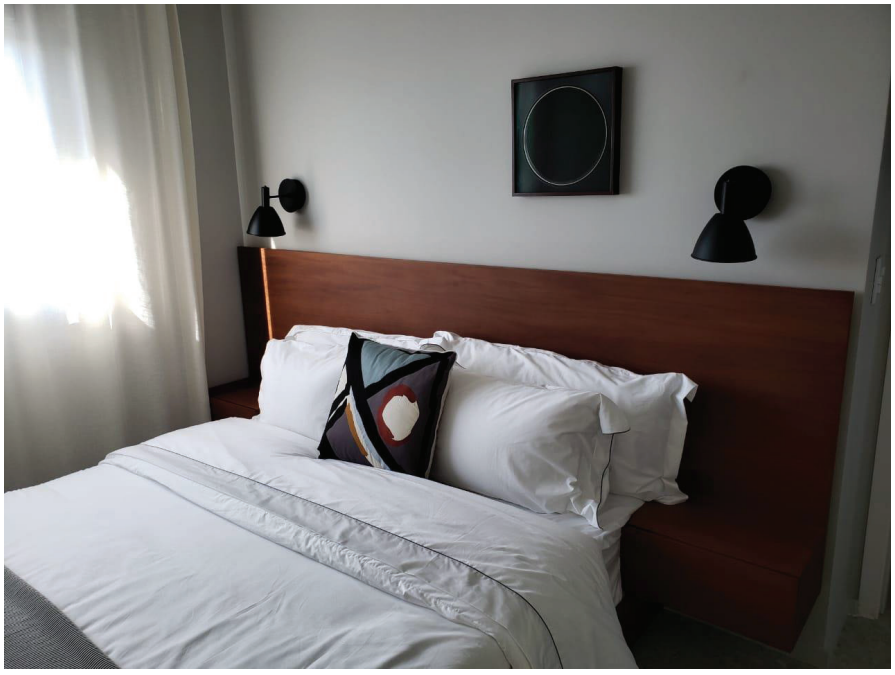
ACADEMIA

QUADRA DE TENIS

VISTA INTERNA DO APARTAMENTO

VISTA INTERNA DO APARTAMENTO

VISTA INTERNA DO APARTAMENTO



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO

F

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

MÉTODO DA RENDA | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

JFL Realty - VO669 - Av. Dr. Cardoso de Melo, 669 - São Paulo/SP

Ano do Projeto - Iniciando em Outubro/20		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita de Aluguel		**12.765.870**	**14.838.960**	**16.104.636**	**16.104.636**	**16.104.636**	**16.104.636**	**16.104.636**	**16.104.636**	**16.104.636**	**16.104.636**
Área		7.274	7.274	7.274	7.274	7.274	7.274	7.274	7.274	7.274	7.274
Ocupação Média		**75%**	**85%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**
Aluguel Unitário (R$/m²/mês)		**195,00**	**200,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**	**205,00**
(-) Impostos : 8,65% (PIS, COFINS, ISS)		-1.104.248	-1.283.570	-1.393.051	-1.393.051	-1.393.051	-1.393.051	-1.393.051	-1.393.051	-1.393.051	-1.393.051
%		8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
Receita Líquida		**11.661.622**	**13.555.390**	**14.711.585**	**14.711.585**	**14.711.585**	**14.711.585**	**14.711.585**	**14.711.585**	**14.711.585**	**14.711.585**
(-) Despesas		**-2.961.142**	**-2.967.792**	**-2.967.792**	**-2.967.792**	**-2.967.792**	**-2.967.792**	**-2.967.792**	**-2.967.792**	**-2.967.792**	**-2.967.792**
Condomínio	R$ 26,00/m²	-2.199.658	-2.199.658	-2.199.658	-2.199.658	-2.199.658	-2.199.658	-2.199.658	-2.199.658	-2.199.658	-2.199.658
IPTU	R$ 3,10/m²	-270.593	-270.593	-270.593	-270.593	-270.593	-270.593	-270.593	-270.593	-270.593	-270.593
Energia	R$ 1,40/m²	-279.322	-279.322	-279.322	-279.322	-279.322	-279.322	-279.322	-279.322	-279.322	-279.322
Manutenção	R$ 0,40/m²	-17.458	-17.458	-17.458	-17.458	-17.458	-17.458	-17.458	-17.458	-17.458	-17.458
Administração	R$ 0,50/m2	-34.915	-34.915	-34.915	-34.915	-34.915	-34.915	-34.915	-34.915	-34.915	-34.915
Fundo de Reserva	1% da receita	-159.198	-165.847	-165.847	-165.847	-165.847	-165.847	-165.847	-165.847	-165.847	-165.847
Resultado Operacional c/ Impostos		**8.700.480**	**10.587.598**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**
% Sobre a Receita		**68,2%**	**71,4%**	**72,9%**	**72,9%**	**72,9%**	**72,9%**	**72,9%**	**72,9%**	**72,9%**	**72,9%**
R$/m²		**99,7**	**121,3**	**134,5**	**134,5**	**134,5**	**134,5**	**134,5**	**134,5**	**134,5**	**134,5**
(+) Net Taxes Adjustment		1.104.248	1.283.570	1.393.051	1.393.051	1.393.051	1.393.051	1.393.051	1.393.051	1.393.051	1.393.051
Resultado Líquido Operacional		**9.804.728**	**11.871.168**	**13.136.844**	**13.136.844**	**13.136.844**	**13.136.844**	**13.136.844**	**13.136.844**	**13.136.844**	**13.136.844**
% Sobre a Receita		**76,8%**	**80,0%**	**81,6%**	**81,6%**	**81,6%**	**81,6%**	**81,6%**	**81,6%**	**81,6%**	**81,6%**
R$/m²		**112,3**	**136,0**	**150,5**	**150,5**	**150,5**	**150,5**	**150,5**	**150,5**	**150,5**	**150,5**
Capitalização 10° Ano (100% Área)											**202.105.292**
Resultado Operacional c/ Impostos		**8.700.480**	**10.587.598**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**11.743.793**	**213.849.085**

Valor Presente Líquido	
Cap 10º Ano	**6,50%**
Taxa de Desconto	**8,50%**
VPL (R$)	**162.700.000**
VPL (R$/m²)	**22.367**
VPL R$ por Unidade	**1.077.483**

5

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

5.1 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

5.1.1 Considerações Gerais

A CBRE recomenda a leitura completa do laudo de avaliação e estudo de viabilidade realizados.

A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas dos imóveis avaliados, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas dos imóveis e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.

O laudo de avaliação e o estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo, não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário dos imóveis, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não configura uma recomendação, por parte da CBRE, de compra ou venda dos imóveis avaliados, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda dos imóveis e sobre os valores a serem transacionados é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII.

Ao realizar o laudo de avaliação e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimada. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.

Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

5.1.2 Formato de Investimento

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário em formatação, que deverá se chamar **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e que, em um primeiro momento, deve contemplar a aquisição de:

VHouse: **75% das unidades pertencentes à JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e;**

VO 699: **50% das unidades pertencentes à JFL VILA OLÍMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

A renda líquida final auferida pela operação no segmento de Multifamily – locação de espaços residenciais com serviços - nesses empreendimentos deverá ser distribuída entre os cotistas do FII, proporcionalmente ao respectivo número de cotas que cada cotista possuir, também respeitando os termos da preferência oferecida sobre a rentabilidade.

A operação dos empreendimentos será feita pela empresa JFL Living, marca da empresa JFL Realty, proprietária dos empreendimentos em análises.

As vendedoras oferecem ao Fundo prioridade, durante o período de **24** (vinte e quatro) meses da efetivação do FII com início no mês subsequente à sua efetivação no recebimento, do resultado líquido das locações até que o Fundo atinja a rentabilidade de 6,5% (seis e meio por cento) ao ano sobre o PL do Fundo apurada mensalmente. Uma vez atingida rentabilidade, as vendedoras terão direito de receber os resultados líquidos das locações até que sua rentabilidade atinja 6,5%. Após, os resultados líquidos serão distribuídos proporcionalmente à participação de cada um nos ativos paga mensalmente.

O cronograma previsto para o investimento está descrito a seguir:

Cronograma	Data	Mês
Data Base de Avaliação	set-20	
Data de Lançamento do FII	dez-20	0
Data de Início do FII	jan-21	1

O FII terá de prazo de duração indeterminado.

5.2 PREMISSAS DA VIABILIDADE

5.2.1 Valor de Emissão

O valor de emissão do FII corresponde ao valor de R$ 220.000.000,00, sendo:

Valor de Emissão do FII	
Valor de Avaliação (R$) – VHouse – 151 unidades (100%) - Base agosto 2020:	R$ 180.500.000,00
Valor de Aquisição (R$) – VHouse – 151 unidades (100%) - Base agosto 2020:	**R$ 170.000.000,00**
Participação do FII no VHouse:	75,00%
Valor de Aquisição da Participação VHouse:	**R$ 127.500.000,00**
Valor de Avaliação (R$) – VO699 – 131 unidades (100%) - Base agosto 2020:	R$ 162.700.000,00
Valor de Aquisição (R$) – VO699 – 131 unidades (100%) - Base agosto 2020:	**R$ 155.000.000,00**
Participação do FII no VO699:	50,00%
Valor de Aquisição da Participação VHouse:	**R$ 77.500.000,00**
Valor de Aquisição dos Empreendimentos pelo FII:	**R$ 205.000.000,00**
Despesas Não Recorrentes Totais (R$)	R$ 15.000.000,00
Valor de Emissão do FII (R$)	***R$ 220.000.000,00***

5.2.2 Despesas Não Recorrentes

A tabela a seguir detalha as despesas não recorrentes, conforme informado pelo estruturador do FII, totalizando R$ 12.839.554,00.

Despesas Não Recorrentes	
ITBI (3% do valor das escrituras)	R$ 6.150.000,00
Comissão de Estruturação e Distribuição do Fundo (3% do valor de aquisição)	R$ 6.150.000,00
9,65% Sobre Custos ITBI + Estruturação e Distribuição – gross up	R$ 1.313.724,00
Reserva de Caixa	R$ 1.386.276,00
Total	***R$ 15.000.000,00***

5.2.3 Despesas Recorrentes

A tabela abaixo resume os custos operacionais recorrentes do fundo, conforme informado pelo estruturador do FII.

Despesas Recorrentes	
Taxas de Administração, Gestão, Custódia e CI do FII	1,15% a.a. sobre o PL
Taxa Selic/ Cetip	R$ 24.000,00 /ano
Honorário Auditoria	R$ 60.000,00 /ano
Taxa de Fiscalização CVM	R$ 37.000,00 /ano
Despesas Gerais	R$ 9.000,00/ano
BM&Fbovespa - Anuidade	R$ 10.000,00/ano
Anúncios e Publicações Legais	R$ 40.000,00/ano
Laudo de Reavaliação	R$ 70.000,00/ano
Inadimplência (*)	0,11% Sobre a Receita Total
Fundo de Reserva / Reposição de Ativos (**)	De 1,0% a 3,5% Sobre a Receita Total

(*) A taxa de inadimplência adotada é equivalente ao não pagamento de 3 meses de aluguéis sobre o período anual incidente sobre 01 (uma) unidade por empreendimento.

(**) O Fundo de Reserva ou de Reposição de Ativos equivale à 1,0% da Receita Total nos 3 primeiros anos - 1,50% no ano 4 - 2,0% no ano 5 – 2,5% no ano 6 – 3,0% no ano 7 e 3,5% nos demais anos.

5.2.4 Fluxo de Caixa

As análises do estudo de viabilidade do fundo resultaram no fluxo de caixa mostrado na página a seguir, seguindo as seguintes premissas básicas:

- ✓ Os resultados operacionais dos empreendimentos e utilizados no fluxo de caixa de viabilidade econômica foram extraídos das avaliações dos empreendimentos, avaliações estas integrantes deste estudo.

- ✓ Inflação projetada para o cálculo das rentabilidades nominais foi de 3,50% a.a., conforme expectativa de mercado.

- ✓ A Taxa de Gestão e Administração de 1,15% é aplicada sobre o valor do Patrimônio Líquido, o qual é definido como sendo o Valor de Lançamento/Emissão do FII no momento da emissão. Para efeito de cálculo desta despesa anual foi considerado o Valor de Emissão corrigido anualmente pela inflação profetada de 3,50%.

- ✓ A preferência sobre a rentabilidade do FII até que se atinja 6,50% a.a. foi considerada para os dois primeiros anos de operação contados a partir do mês subsequente à efetivação do FII, estimada em cerca de R$ 4.707.557.

- ✓ É prevista uma *Reserva de Caixa* para o FII no momento da Emissão no valor nominal de R$ 1.386.276,00, sendo previsto a aplicação destes recursos, em caso de não necessidade de utilização, em investimentos que gerem retornos iguais ou superiores à rentabilidade anual nominal do próprio Fundo nos primeiros 2 anos, previsto para 6,50%.

- ✓ O fluxo de caixa tem o período de 10 anos e o valor dos empreendimentos no 10º ano foi calculado considerando Taxa de Saída de 6,50% (Cap Rate de saída ano 10), refletindo o valor patrimonial no ano 10 de R$ 357.448.991.

- ✓ A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento (fluxo de caixa) no período de 10 anos, considerando o valor de emissão do FII de R$ 220.000.000,00, as receitas auferidas no período e mais o valor dos empreendimentos no 10º ano, é estimada em 12,64% a.a.

JFL Living FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ANALISE DE VIABILIDADE ECONOMICA FINANCEIRA

		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Resultado Operacional s/ Impostos *Avaliação Base Setembro 20*	VHouse	11.975.002	12.695.414	13.439.898	13.972.292	13.972.292	13.972.292	13.972.292	13.972.292	13.972.292	13.972.292
		11.975.002	12.695.414	13.439.898	13.972.292	13.972.292	13.972.292	13.972.292	13.972.292	13.972.292	228.930.624
	75%	8.981.252	9.521.560	10.079.924	10.479.219	10.479.219	10.479.219	10.479.219	10.479.219	10.479.219	10.479.219
		8.981.252	9.521.560	10.079.924	10.479.219	10.479.219	10.479.219	10.479.219	10.479.219	10.479.219	171.697.968
Resultado Operacional s/ Impostos *Avaliação Base Setembro 20*	VO669	9.804.728	11.871.168	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844
		9.804.728	11.871.168	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844	13.136.844	215.242.136
	50%	4.902.364	5.935.584	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422
		4.902.364	5.935.584	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422	6.568.422	107.621.068

Premissas Estudo Viabilidade FII				
Despesas Não Recorrentes				
Itens		VHouse	VO669	TOTAL
Valor de aquisição		**170.000.000**	**155.000.000**	**325.000.000**
Participação do FII		**75%**	**50%**	
Valor da Aquisição da Participação do FII		**127.500.000**	**77.500.000**	**205.000.000**
ITBI (3%)	3,00%	3.825.000	2.325.000	**6.150.000**
Custos de Estruturação e Distribuição: 3,0% Sobre Custo Aquisição	3,00%	3.825.000	2.325.000	**6.150.000**
Gross up - 9,65% Sobre Custos ITBI + Estruturação e Distribuição		-	-	**1.313.724**
Reserva de Caixa		-	-	**1.386.276**
Valor Total de Lançamento/Emissão do FII - R$				**220.000.000**
Despesas Recorrentes e Demais Premissas				
Inflação		3,50%		
Taxas de Gestão e Adminstração - % sobre o PL		1,15%		
Taxa de Inadimplência - Equivalente à 3 Aluguéis/Ano Para 01 (uma) unidade por empreendimento		0,11%		
Fundo de Reserva: de 1,0% à 3,5% Sobre Receita Bruta.		1,0% à 3,5%		
Despesas diversas (Custo Bovespa, Consultorias, Taxa Cetip, Auditorias, Avaliação anual de ativos)	Anual	R$ 250.000		

ANALISE VIABILIDADE		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Resultado (1)		**13.883.615**	**15.457.144**	**16.648.346**	**17.047.641**	**17.047.641**	**17.047.641**	**17.047.641**	**17.047.641**	**17.047.641**	**17.047.641**
Inflação Projetada	3,5% a.a	**13.883.615**	**15.998.144**	**17.834.124**	**18.901.024**	**19.562.560**	**20.247.249**	**20.955.903**	**21.689.360**	**22.448.487**	**23.234.184**
Perda Receita Com Inadimplência:	0,11%	-15.272	-17.598	-19.618	-20.791	-21.519	-22.272	-23.051	-23.858	-24.693	-25.558
		1,00%	*1,00%*	*1,00%*	*1,50%*	*2,00%*	*2,50%*	*3,00%*	*3,50%*	*3,50%*	*3,50%*
Fundo de Reserva / Reposição de Ativos	1,0% à 3,5%	-138.989	-160.157	-178.537	-283.827	-391.682	-506.738	-629.369	-759.963	-786.561	-814.091
Resultado (2)		**13.729.354**	**15.820.389**	**17.635.969**	**18.596.406**	**19.149.359**	**19.718.239**	**20.303.483**	**20.905.539**	**21.637.233**	**22.394.536**
Subordinação - Complementação Preferencial de Renda ao Fundo	**R$ 4.707.557**	**3.350.646**	**1.356.911**								
Taxas de Gestão e Administração (Sobre o Valor de Aquisição Corrigido Pela Inflação)	1,15%	-2.530.000	-2.618.550	-2.710.199	-2.805.056	-2.903.233	-3.004.846	-3.110.016	-3.218.867	-3.331.527	-3.448.130
Despesas diversas (Custo Bovespa, Consultorias, taxa Cetip, Auditorias, Avaliação anual de ativos) + Inflação	250.000	-250.000	-258.750	-267.806	-277.179	-286.881	-296.922	-307.314	-318.070	-329.202	-340.724
Resultado Liquido a Ser Distribuido aos Cotistas:		**14.300.000**	**14.300.000**	**14.657.964**	**15.514.170**	**15.959.245**	**16.416.471**	**16.886.153**	**17.368.602**	**17.976.504**	**18.605.681**
Rentabilidade Anual Nominal Sobre o Valor Total de Lançamento do FII		**6,50%**	**6,50%**	**6,66%**	**7,05%**	**7,25%**	**7,46%**	**7,68%**	**7,89%**	**8,17%**	**8,46%**
Valor dos Empreendimentos Final 10° Ano - Cap Saída 6,5%:	**357.448.991**										
Taxa Interna de Retorno - IRR:	**12,64%**										

1: Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo alterações no cenário econômico e/ou mercadológico poderá haver alterações significativas nos resultados informados e nas conclusões deste trabalho.

2: Nenhuma parte de nosso relatório, nem quaisquer referências podem ser incluídas e, quaisquer documentos, circulares, materiais de divulgação, marketing ou declarações, nem publicada em quaisquer formas, sem nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ela aparecerá.

3: **O FLUXO DE CAIXA APRESENTADO NA PÁGINA ANTERIOR, ASSIM COMO A RENTABILIDADE ESPERADA, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS E/OU RENTABILIDADE AOS COTISTAS.**

5.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS

5.3.1 Rentabilidade Líquida

O cenário adotado retornou os seguintes retornos anuais nominais sobre o valor efetivo de emissão do FII (R$ 220.000.000):

Rentabilidade Líquida Anual do Fundo	
Ano 1	6,50%
Ano 2	6,50%
Ano 3	6,66%
Ano 4	7,05%
Ano 5	7,25%
Ano 6	7,46%
Ano 7	7,68%
Ano 8	7,89%
Ano 9	8,17%
Ano 10	8,46%

A RENTABILIDADE LÍQUIDA ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

A rentabilidade prevista para os anos 1 e 2 refere-se à prioridade dada Fundo no recebimento dos resultados líquidos das locações.

A **Taxa Interna de Retorno Nominal do Fluxo de Caixa Total (período de 10 anos) é de 12,64%**, considerando o Valor da Emissão de R$ 220.000.000 e a Taxa de Perpetuidade de 6,50% (saída final do 10° Ano).

Anexo 1

Sobre a Empresa Avaliadora:

CBRE

SOBRE A CBRE

Visão Geral

Com capacidades mais amplas e profundas do que qualquer outra empresa, a CBRE Group, Inc. (NYSE: CBRE) é a empresa líder mundial com serviços integrados para imóveis comerciais e investimentos imobiliários, com faturamento US$ 21,34 bilhões em 2019.

Os mais de 90 mil profissionais da CBRE oferecem resultados excepcionais para clientes, investidores e ocupantes em mais de 100 países, incluindo mais de 90% das empresas da Fortune 100, combinando expertise do mercado local, serviços amplos, conhecimento especializado, bem como ferramentas e recursos de primeira linha.

A CBRE é a nº 1 no mercado global em locação, venda, terceirização, gestão e avaliação de imóveis. A CBRE é também a maior desenvolvedora de empreendimentos comerciais nos Estados Unidos e possui mais de US$ 107 bilhões em ativos sob gestão dentro do seu negócio de investidores globais.

A CBRE está incluída na Fortune 500 desde 2008, ocupando o 146º lugar em 2019 e atualmente ocupa a 128ª posição (setembro 20). Também foi eleita a principal marca do setor pela Lipsey Company por 18 anos consecutivos e foi nomeada uma das "Empresas Mais Admiradas" da Fortune no mercado imobiliário por sete anos consecutivos, incluindo a posição de nº 1 em 2019. Também foi classificada como a Empresa Mais Ética do Mundo pelo Ethisphere Institute por seis anos consecutivos.

450 escritórios em mais de 100 países e mais de 90,000 colaboradores.

CBRE oferece uma ampla gama de serviços integrados, incluindo:

- Valoração e aconselhamento (realizados pelo nosso time de Valuation & Advisory Services);
- Serviços integrados a ocupantes, incluindo: *facilities*, gestão de projetos e transações e serviços de consultoria estratégica (fornecidos por nosso Global Workplace Solutions group);
- Gestão de Imóveis (realizados por nosso time de Asset Services);
- Locação de imóveis (coordenados por nosso time de Advisory and Transaction Services);
- Venda de imóveis e serviços de garantia (realizados por nosso time de Capital Markets);
- Gestão de investimentos (conduzidos por nossa subsidiária CBRE Global Investors);
- Serviços a Desenvolvedores (realizados pela subsidiária Trammell Crow Company).

Histórico da Companhia

A empresa que agora é a CBRE tem suas raízes em São Francisco e remete a 1906. Na década de 1940, a empresa cresceu e se tornou uma das maiores empresas de serviços imobiliários comerciais no oeste dos Estados Unidos. Nas décadas de 1960 e 1970, a empresa abriu o capital e expandiu seu portfólio de serviços e sua cobertura geográfica para se tornar um provedor de serviços completos com uma presença crescente nos Estados Unidos. Na década de 1980, a empresa era de propriedade da Sears, Roebuck.

O próximo marco importante ocorreu em 1989, quando empregados e outros adquiriram as operações da empresa da Sears para formar a CB Commercial. Ao longo da década de 1990, a CB Commercial agiu de forma agressiva para acelerar o crescimento e cultivar as capacidades globais para atender às demandas dos clientes. A empresa adquiriu firmas líderes em gestão de investimentos (Westmark Realty Advisors, agora CBRE Global Investors, em 1995), banco hipotecário (LJ Melody & Company, 1996) e administração de propriedades e empresas, bem como mercados de capitais e gestão de investimentos (Koll Real Estate Services, 1997).

A CB Commercial alcançou uma expansão global significativa com a aquisição em 1998 da REI Limited, braço internacional da Richard Ellis, cujas origens remontam a Londres em 1773. Neste momento, a empresa mudou seu nome para CB Richard Ellis, ou CBRE.

Pouco depois, a CBRE anunciou a aquisição da Hillier Parker May & Rowden, com sede em Londres, uma das principais empresas de serviços imobiliários que operam no Reino Unido. Com esse desenvolvimento, a CBRE se tornou a primeira empresa de serviços imobiliários com uma plataforma para fornecer serviços imobiliários integrados – por meio de uma empresa de administração e gestão comum – nas principais capitais de negócios do mundo.

Em 2003, a CBRE adquiriu o Insignia Financial Group e tornou-se a principal empresa de serviços imobiliários em Nova York e Londres. Em junho de 2004, a CBRE concluiu uma oferta pública inicial (IPO) bem-sucedida e começou a negociar suas Ações Ordinárias Classe A na Bolsa de Nova York e foi adicionada ao S&P 500 em 2006.

No final de 2006, a CBRE adquiriu a Trammell Crow Company para criar uma firma de serviços imobiliários com escala, escopo e ofertas de serviços sem precedentes. Em particular, a CBRE tornou-se líder global na prestação de serviços de outsourcing aos principais ocupantes, incluindo corporações, organizações de saúde e instituições do setor público. A empresa tem sido consistentemente classificada como a fornecedora Nº 1 de serviços a ocupantes pela Associação Internacional de Profissionais de Outsourcing.

Em 2011, a CBRE alcançou a liderança em outro segmento de negócios chave, adquirindo a maioria dos negócios de gestão de investimentos imobiliários da ING Group, N.V. A aquisição criou uma empresa com aproximadamente US$ 90 bilhões de ativos de investimento sob administração. A empresa também mudou seu nome para CBRE Group Inc. naquele ano, a fim de alinhar melhor sua identidade com sua marca líder do setor.

Em 2013, a CBRE melhorou significativamente a sua plataforma de serviços de outsourcing de ocupantes na Europa, com a aquisição da Norland Managed Services Ltd, o fornecedor líder de serviços de engenharia técnica de construção no Reino Unido e na Irlanda.

Em 2015, a CBRE adquiriu a unidade de negócios Global Workplace Solutions da Johnson Controls (JCI) – uma fornecedora líder global de serviços integrados de gestão de instalações – fundindo-a com o atual negócio de Serviços a Ocupantes da CBRE, para criar o negócio CBRE's Global Workplace Solutions (GWS). A receita total ultrapassou US $ 10 bilhões pela primeira vez. Além disso, a CBRE ficou em segundo lugar (em 500 empresas) em crescimento financeiro e desempenho da Barron's.

Em 2017, a Forbes e a Fortune nomearam a CBRE como uma das melhores empregadoras dos Estados Unidos para a diversidade e inclusão, e a Euromoney votou na CBRE como consultora imobiliária global do ano pelo sexto ano consecutivo.

Em 2018, a Fortune classificou a CBRE como uma das empresas mais admiradas do setor imobiliário pelo sexto ano consecutivo e a The Lipsey Company classificou a CBRE como a principal marca imobiliária pelo 17º ano consecutivo. Além disso, a CBRE mudou seu símbolo na Bolsa de Valores de Nova York para "CBRE".

Histórico da CBRE:

- **1773** - William Ellis se configura como "apoiador e avaliador" em Londres. Alguns anos depois, empregando seu sobrinho, Richard Ellis como seu aprendiz. A família Ellis administrou e expandiu continuamente a empresa até 1938.
- **1906** - Colbert Coldwell fundou a Tucker, Lynch & Coldwell em São Francisco, Califórnia.
- **1995** - Aquisição da Westmark Realty Advisors. Expande as capacidades de gestão de investimento, agora conhecidas como CBRE Investors.
- **1996** - Aquisição da LJ Melody & Co. Torna-se um grande criador e prestador de serviços de hipotecas comerciais dos EUA. Agora conhecido como CBRE Melody.
- **1997** - Aquisição da Koll Real Estate Services. Torna-se um líder em gestão de imóveis e *facilities*.
- **1998** - Aquisição das operações da Richard Ellis fora do Reino Unido. Nome alterado para CB Richard Ellis. Operações em 29 países. Aquisição da Hillier Parker no Reino Unido.
- **1999** - A CBRE opera em mais de 250 mercados locais. A CBRE faz parceria com a Ikoma, estabelecendo a presença da CBRE no Japão.
- **2001** - O Management Buy-Out leva a empresa para o setor privado.
- **2003** - Aquisição da Insignia. Torna-se o principal provedor de serviços do setor, com operações líderes em Nova York e Londres. Reúne a marca global CB Richard Ellis.
- **2004** - CBRE lança oferta pública inicial na Bolsa de Valores de Nova York como "CBRE". A receita supera US$ 2,0 bilhões.
- **2005** - CBRE entra na lista Fortune 1000 no número 676 e é adicionada ao índice Russell 1000.
- **2006** - A CBRE comemora seu 100º aniversário. CBRE nomeada para S&P 500. Aquisição da Trammell Crow Company.
- **2007** - A CBRE é nomeada entre as 50 Melhores Empresas da Classe pela BusinessWeek. A CBRE é nomeada uma das 100 Empresas de Crescimento Mais Rápido da Fortune.
- **2008** - A CBRE torna-se a primeira prestadora de serviços de imóveis comerciais incluída na Fortune 500.

- **2011** - A CBRE adquire o negócio de gestão de investimentos imobiliários do ING na Europa e na Ásia e o seu negócio de valores mobiliários cotados. A CBRE classificou a empresa de terceirização de topo da indústria imobiliária pela IAOP. Muda o nome para CBRE Group, Inc.
- **2012** - A CBRE é a primeira empresa de serviços imobiliários classificada entre as cinco principais empresas de serviços a ocupantes em todos os setores pela Associação Internacional de Profissionais de Outsourcing.
- **2013** - A CBRE adquire a Norland Managed Services Ltd, fornecedora líder de serviços de engenharia técnica de construção no Reino Unido e na Irlanda. Aquisição impulsiona negócios de terceirização de ocupantes na Europa. A CBRE votou como consultora imobiliária global do ano pela Euromoney pelo segundo ano consecutivo.
- **2015** - A CBRE adquiriu a Global Workplace Solutions (GWS) da Johnson Controls. A GWS é uma provedora líder de soluções de gerenciamento de instalações integradas em uma base global. A receita total ultrapassou US$ 10 bilhões pela primeira vez.
- **2016** - A Forbes a nomeou a 15ª Melhor Empregadora da CBRE América.
- **2017** - Euromoney votou a CBRE como consultora imobiliária global do ano pelo sexto ano consecutivo.
- **2017** - A Forbes e a Fortune nomearam a CBRE uma das principais empresas em diversidade.
- **2018** - A CBRE foi eleita a principal marca do setor pela The Lipsey Company por 17 anos consecutivos.
- **2019** - A CBRE é nomeada Companhia Mais Ética do Mundo pelo sexto ano consecutivo.
- **2019** - A Fortune nomeou a CBRE como a Empresa Mais Admirada pelo sétimo ano consecutivo.

CBRE no Brasil

Richard Ellis, hoje CBRE, foi estabelecida no Brasil em 1979 e se orgulha de ter se tornado uma das maiores plataformas de negócios do Brasil e da América Latina. Atuamos em todo o território nacional através de departamentos especializados e equipados para oferecer o melhor atendimento a todos os clientes.

Dentro de uma política internacional agressiva, através de aquisições de várias empresas em todo o mundo, a empresa expandiu extraordinariamente suas operações para ocupantes e usuários de escritórios e indústrias, tanto no exterior quanto no Brasil.

Da mesma forma, investidores nacionais e internacionais encontram na empresa um "porto seguro" para realizar aquisições e analisar investimentos dos mais variados segmentos. Com base na sua vasta experiência, a CBRE está preparada para ajudar investidores, desenvolvedores e construtores como ocupantes e proprietários em todas as fases do trabalho, incluindo a avaliação de imóveis, através da qual alcançamos hoje o mais alto grau de credibilidade nos mais diversos segmentos de mercado.

Hoje, a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.

Seja local, regional, nacional ou global, a CBRE aplica sua expertise, inteligência e recursos para ajudar os clientes a tomar decisões informadas em seus negócios.

A força da CBRE, aplicada em todos os serviços e relacionamentos com clientes, compreende:

- Conhecimento íntimo de praticamente todos os principais mercados do mundo;
- Capital intelectual e recursos tecnológicos que resultam em ferramentas analíticas, de pesquisa e de serviço superiores para nossos profissionais;
- Histórico comprovado de atender às necessidades do cliente;
- Liderança em praticamente todas as linhas de atendimento;
- Estrutura organizacional que extrai o melhor da experiência coletiva da empresa.

Tudo isso combinado fortalece nossa equipe e nossos clientes com as informações necessárias para antecipar as oportunidades de mercado, obter vantagem competitiva e executar a melhor estratégia imobiliária possível.

Desempenho no Brasil - 2019[10]

- 1,1 milhão de m² de transações de venda de terrenos;
- 9 239.000 m² em projetos gerenciados;
- 5,9 milhões de metros quadrados em consultoria de construção;
- 4,0 milhões de metros quadrados em gestão de propriedades;
- 2,8 milhões de metros quadrados em armazéns logísticos e industriais avaliados;
- 2,6 milhões de metros quadrados em escritórios avaliados;
- 2,9 milhões de m² de ABL (área bruta locável) analisados em shopping centers;
- 1,9 milhão de metros quadrados em estudos de desenvolvimento;
- R$ 2,3 bilhões em transações de venda de investimentos realizadas;
- R$ 4,7 bilhões em contratos de arrendamento mercantil (valor total do contrato);
- R$ 92,4 bilhões em valor de mercado avaliado em todo o Brasil.

[10] Desempenho apurado em dezembro de 2019.

Nossos Valores RISE

RESPEITO	Agimos com consideração pelas ideias dos outros e compartilhamos informações abertamente para inspirar confiança e incentivar a colaboração.
INTEGRIDADE	Ninguém, nenhum negócio e nenhum cliente é maior do que o nosso compromisso com a nossa empresa e o que defendemos.
SERVICE	Abordamos os desafios de nossos clientes com entusiasmo e diligência, construindo relacionamentos de longo prazo, conectando as pessoas, capital e oportunidades certos.
EXCELÊNCIA	Nós nos concentramos incansavelmente na criação de resultados vitoriosos para nossos clientes, funcionários e acionistas.

Reconhecimentos em 2019

FORTUNE	Empresa no Fortune 500 desde o ano de 2008, estando na 146° em 2019 e ocupando atualmente a 128° posição em 2020 (setembro 20).
FORBES	Nomeada uma das melhores grandes empregadores dos Estados Unidos, um dos melhores empregadores para mulheres e recém-formados e uma das principais empresas para a diversidade.
FORTUNE	Empresa imobiliária mais admirada em 2019, aparecendo sete anos consecutivos na lista.
FORTUNE AND GREAT PLACE TO WORK®	Nomeado o Melhor Local de Trabalho para a Diversidade nos Estados Unidos em 2017.
LIPSEY	Classificada como a melhor marca imobiliária por 18 anos consecutivos.
IAOP	Classificada entre os principais prestadores de serviços de terceirização, em todos os setores, por dez anos consecutivos.
EUROMONEY	Consultoria Imobiliária Global do Ano em seis dos últimos sete anos.
BARRON'S	Uma das maiores empresas para a sustentabilidade por dois anos consecutivos.

ETHISPHERE	Nomeada uma das empresas mais éticas do mundo por seis anos consecutivos.
DOW JONES SUSTAINABILITY INDEX	Incluído no DJSI North America por cinco anos consecutivos.
U.S. ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY	U.S. EPA ENERGY STAR por doze anos consecutivos.
CENTER FOR COMPANIES THAT CARE	Nomeado para Honor Roll por doze anos consecutivos.
NEWSWEEK	A melhor empresa de serviços imobiliários em 2017 em rankings "verdes".
BUSINESS EQUALITY NETWORK	Premiado com um Prêmio LGBTQ de Excelência em Igualdade de Negócios 2017 inaugural.
MORTGAGE BANKERS ASSOCIATION	Homenageado com o Prêmio Inaugural de Diversidade e Inclusão
VICTORY MEDIA	Conquistou a designação Military Friendly® Employer em 2018 pelo sétimo ano consecutivo.
CORPORATE EQUALITY INDEX	Recebeu uma pontuação perfeita pelo sexto ano consecutivo no Índice de Igualdade Corporativa 2019 da Human Rights Campaign Foundation.
ETHISPHERE INSTITUTE	Eleita em 2019 a Empresa mais Ética do Mundo pelo sexto ano consecutivo.

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

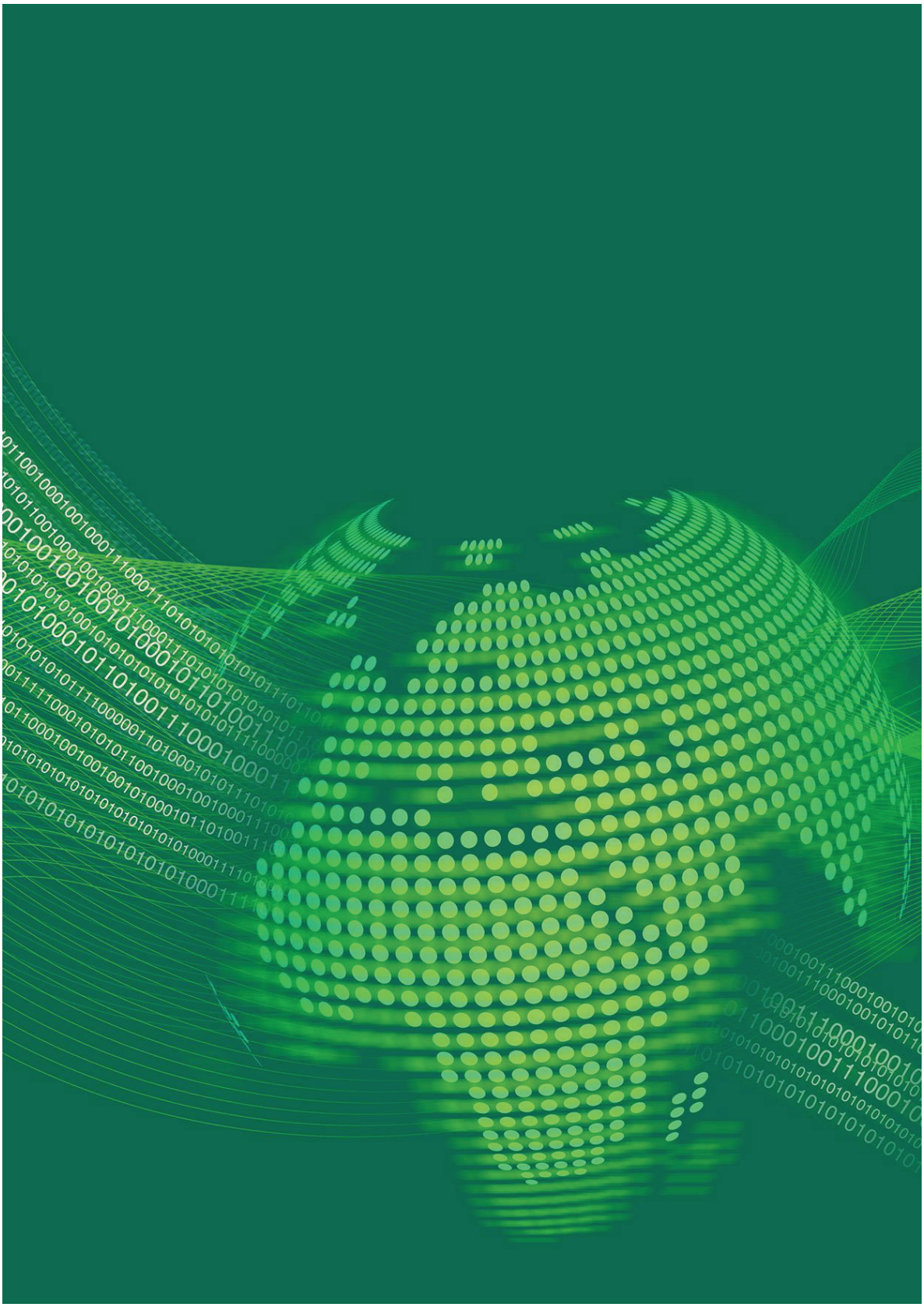
Diretor Valuation & Advisory Service

Para e em nome de:

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

Composição do Relatório

Este relatório de Valoração e Estudo de Viabilidade de FII é composto por um total de 116 páginas, não havendo mais texto ou informações a partir deste ponto.



ANEXO VII

PROCURAÇÃO CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Procuração

Por este instrumento particular de procuração ("**Procuração**"), [[*NOME*], [*nacionalidade*], [*profissão*], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•]] {*OU*} [[*RAZÃO SOCIAL*], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] ("**Outorgante**"), na qualidade de cotista do **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.181/0001-87 ("**Fundo**"), nomeia e constitui **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH,** brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ,** brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ,** brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427. Todos integrantes do escritório Alves Ferreira e Mesquita Sociedade de Advogados, com sede na Capital do Estado de São Paulo, a Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 9º andar ("**Outorgados**"), como seus legítimos procuradores, outorgando-lhes os poderes para, pelo período de 12 (doze) meses contados do encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (emissão) do Fundo, realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), sob o regime de melhores esforços de colocação ("**Oferta**"), tendo em vista que a aquisição das Aquisições sob Conflito e a contratação da Administradora Imobiliária são consideradas situações de conflito de interesses, conforme abaixo descrito, razão pela qual suas respectivas concretizações dependerão de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas do Fundo, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), isoladamente e em nome do Outorgante **(1)** representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para deliberar sobre (A) a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, das Aquisições sob Conflito (conforme definidas abaixo) e (B) a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária (conforme definida abaixo), enquanto Parte Relacionada (conforme abaixo definida) do Consultor (conforme abaixo definido) do Fundo para realização da administração imobiliária das unidades a serem adquiridas pelo Fundo no Imóvel Vhouse Faria Lima e no Imóvel VO699, conforme detalhado no item "Destinação dos Recursos" e demais seções aplicáveis do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Assembleia de Conflito de Interesses**" e "**Prospecto Definitivo**", respectivamente); **(2)** votar na Assembleia de Conflito de Interesses, conforme orientação de voto abaixo, sobre (A) as Aquisições sob Conflito que possam vir a ser realizadas pelo Fundo e (B) a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, enquanto parte relacionada do Consultor do Fundo; **(3)** assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na Assembleia

de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e **(4)** praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (3) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizadas:

DEFINIÇÕES

Para os fins da presente Procuração:

"**Administrador**"	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 e prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.
"**Administradora Imobiliária**"	Significa a JFL ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04.531-011 e inscrita no CNPJ/ME sob o n° 39.269.505/0001-91.
"**Ativos Imobiliários**"	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 do Regulamento do Fundo, quais sejam: (i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis; (ii) ações ou quotas de SPE que invistam em Imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, o investimento em Imóveis; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401 e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.
"**Aquisições sob Conflito**"	Significam as seguintes aquisições: (i) de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal de 51% (cinquenta e um por cento) detida pela SPE VHouse, afiliada do Consultor, no Imóvel VHouse Faria Lima; e (ii) 50% (cinquenta por cento) da fração ideal de 100% (cem por cento) detida pela SPE VO699, afiliada do Consultor, no Imóvel VO699, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses com o Consultor do Fundo.
"Consultor"	Significa a JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.051.723/0001-31.
"**Custodiante**"	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55.
"**Gestora**"	Significa a BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de

administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015.

"**Imóvel VHouse Faria Lima**"	Significa 151 (cento e cinquenta e uma) matrículas imobiliárias que integram o condomínio VHouse Faria Lima, localizado na Avenida Eusébio Matoso, nº 218, CEP 05423-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objetos dos números 147.485; 147.486; 147.488; 147.492; 147.494; 147.495; 147.496; 147.498; 147.499; 147.502; 147.504; 147.506; 147.508; 147.510; 147.511; 147.512; 147.513; 147.515; 147.516; 147.517; 147.526; 147.529; 147.539; 147.540; 147.543; 147.544; 147.547; 147.548; 147.549; 147.553; 147.554; 147.555; 147.557; 147.559; 147.561; 147.562; 147.565; 147.568; 147.569; 147.588; 147.597, 147.598; 147.599; 147.609; 147.610; 147.611; 147.617; 147.619; 147.623; 147.624; 147.632; 147.634; 147.636; 147.638; 147.644; 147.646; 147.648; 147.651; 147.667; 147.672; 147.674; 147.676; 147.678; 147.680; 147.683; 147.684; 147.686; 147.687; 147.688; 147.689; 147.690; 147.692; 147.694; 147.695; 147.697; 147.698; 147.699; 147.700; 147.702; 147.703; 147.704; 147.706; 147.707; 147.708; 147.709; 147.710; 147.711; 147.712; 147.713; 147.714; 147.715; 147.716; 147.717; 147.718; 147.719; 147.720; 147.721; 147.722; 147.723; 147.724; 147.725; 147.726; 147.727; 147.728; 147.729; 147.730; 147.731; 147.732; 147.733; 147.734; 147.735; 147.736; 147.737; 147.738; 147.739; 147.740; 147.741; 147.742; 147.743; 147.744; 147.745; 147.746; 147.748; 147.749; 147.750; 147.751; 147.752; 147.753; 147.754; 147.755; 147.756; 147.757; 147.758; 147.759; 147.760; 147.761; 147.762; 147.763; 147.764; 147.768; 147.772; 147.773; 147.774; 147.776; 147.778; 147.779; 147.781; 147.782; 147.783; 147.784; e 147.786, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, representativas da fração ideal de terreno de, aproximadamente, 50,2% (cinquenta inteiros e dois décimos por cento) do empreendimento.
"**Imóvel VO699"**	Significa as 140 (cento e quarenta) matrículas imobiliárias que integram o condomínio VO699, localizado na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 699, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objetos dos números 198.714, 198.715, 198.716, 198.717, 198718, 198719, 198720, 198721, 198722, 198723, 198.724, 198.725, 198.726, 198.727, 198.728, 198.729, 198.730, 198.731, 198.732, 198.733, 198.734, 198.735, 198.736, 198.737, 198.738, 198.739, 198.740, 198.741, 198.742, 198.743, 198.744, 198.745, 198.746, 198.747, 198.748, 198.749, 198.750, 198.751, 198.752, 198.753, 198.754, 198.755, 198.756, 198.757, 198.758, 198.759, 198.760, 198.761, 198.762, 198.763, 198.764, 198.765, 198.766, 198.767, 198.768, 198.769, 198.770, 198.771, 198.772, 198.773, 198.774, 198.775, 198.776, 198.777, 198.778, 198.779, 198.780, 198.781, 198.782, 198.783, 198.784, 198.785, 198.786, 198.787, 198.788, 198.789, 198.790, 198.791, 198.792, 198.793, 198.794, 198.795, 198.796, 198.797, 198.798, 198.799, 198.800, 198.801, 198.802, 198.803, 198.804, 198.805, 198.806, 198.807, 198.808, 198.809, 198.810, 198.811, 198.812, 198.813, 198.814, 198.815, 198.816, 198.817, 198.818, 198.819, 198.820, 198.821, 198.822, 198.823, 198.824, 198.825, 198.826, 198.827, 198.828, 198.829, 198.830, 198.831, 198.832, 198.833, 198.834, 198.835, 198.836, 198.837, 198.838, 198.839, 198.840, 198.841, 198.842, 198.843, 198.844, 198.845, 198.846, 198.847, 198.848, 198.849, 198.850, 198.851, 198.852, 198.853, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, representativas de 100% (cem por cento) do total das unidades do condomínio.

"**Partes Relacionadas**"	Significa: (i) sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor ou sob controle comum de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou do Consultor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora ou do Consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
"**Regulamento**"	Significa o regulamento do Fundo.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

(1) Caso haja necessidade de alocação de parte ou a totalidade dos recursos captados por meio da Oferta em Aquisições sob Conflito e (2) contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, enquanto Parte Relacionada do Consultor do Fundo, para realização da administração imobiliária do Imóvel Vhouse Faria Lima e do Imóvel VO699, por ambas se tratarem de hipóteses de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista que tais Aquisições sob Conflito serão adquiridas de Partes Relacionadas e que a Administradora Imobiliária é Parte Relacionada do Consultor do Fundo, a concretização de tais aplicações, bem como da contratação da Administradora Imobiliária dependerá de autorização pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral de cotistas aprovada pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde 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, em primeira ou segunda convocação.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO.

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA AGC DE CONFLITO DE INTERESSES

1. Aquisição Imóvel VHouse Faria Lima

☐ **votar a favor da aquisição** pelo Fundo, no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse, afiliada do Consultor, no Imóvel VHouse Faria Lima.

{*OU*}

☐ **votar contra a aquisição** pelo Fundo, no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse, afiliada do Consultor, no Imóvel VHouse Faria Lima.

{*OU*}

☐ **abster-se de votar** sobre a aquisição pelo Fundo, no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse, afiliada do Consultor, no Imóvel VHouse Faria Lima.

2. Aquisição Imóvel VO699

☐ **votar a favor da aquisição** pelo Fundo, no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699, afiliada do Consultor, no Imóvel VO699.

{*OU*}

☐ **votar contra a aquisição** pelo Fundo, no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699, afiliada do Consultor, no Imóvel VO699.

{*OU*}

☐ **abster-se de votar** sobre a aquisição pelo Fundo, no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699, afiliada do Consultor, no Imóvel VO699.

3. Contratação da Administradora Imobiliária

☐ **votar a favor da contratação** pelo Fundo, da JFL ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA LTDA., no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, na qualidade de Administradora Imobiliária e consequentemente, autorização à Administradora Imobiliária para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

{*OU*}

☐ **votar a favor da contratação** pelo Fundo, da JFL ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA LTDA., no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, na qualidade de Administradora Imobiliária e consequentemente, autorização à Administradora Imobiliária para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

{*OU*}

☐ **abster-se de votar** sobre a contratação pelo Fundo, da JFL ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA LTDA., no período de 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta, na qualidade de Administradora Imobiliária e consequentemente, autorização à Administradora Imobiliária para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo Outorgante, de cotas do Fundo, de forma que o Outorgante se torne cotista do Fundo.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Esta Procuração está sendo outorgada **facultativamente** pelo Outorgante aos Outorgados, sendo certo que o Outorgante **DECLARA** ter tido acesso, antes da outorga desta Procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, conforme descritos no Prospecto Definitivo e nos demais documentos da Oferta.

A presente procuração é outorgada pelo Outorgante aos Outorgados, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão /ou custódia qualificada ou consultoria dos ativos do Fundo, tampouco é Pessoa Ligada ao Administrador, a Gestora, ao Consultor e/ou ao Custodiante do Fundo.

Esta procuração, que foi aceita e assinada em via física ou eletronicamente pelo Outorgante através do link de acesso recebido e registrado sob o IP abaixo, executado em dd/mm/aaaa, às hh:mm.ss, conforme abaixo, ficará válida pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro, ficando vedado o seu substabelecimento, **observado que esta procuração poderá ser revogada e retratada, pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Rio de Janeiro-RJ, A/C "Jurídico Administradora" ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para e.voto@alfm.adv.br, com o assunto "Revogação de Procuração Eletrônica – (JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário)".**

[Local], [dia] de [mês] de 2020.

[*nome do Investidor PJ*]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

{OU}

_____
[*nome do Investidor PF*]

ANEXO VIII

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(*contendo as informações exigidas pela CVM por ocasião da primeira distribuição de Cotas do Fundo*)

Nome do Fundo:	**REGULAMENTO DO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**	**CNPJ do Fundo:**	36.501.181/0001-87
Data de Funcionamento:	N/A. Fundo em fase pré-operacional.	**Público Alvo:**	O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.
Código ISIN:	BRJFLLCTF002	**Quantidade de cotas que serão emitidas:**	2.200.000
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	N/A
Classificação autorregulação:	Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa Residencial Segmento ANBIMA: Residencial	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:	N/A	**Encerramento do exercício social:**	31 de dezembro de cada ano
Mercado de negociação das cotas:	As Cotas do Fundo serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	**Entidade administradora de mercado organizado:**	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Nome do Administrador:	Plural S.A. Banco Múltiplo	**CNPJ do Administrador:**	45.246.410/0001-55

Endereço:	Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, Rio de Janeiro - RJ	**Telefones:**	(11) 3206-8340
Site:	www.bancoplural.com	**E-mail:**	middleadm@bancoplural.com
Competência:	N/A		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA	22.119.959/0001-83	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050	(11) 3206-8000
1.2	Custodiante: Plural S.A. Banco Múltiplo	45.246.410/0001-55	Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, Rio de Janeiro - RJ	(11) 3206-8340
1.3	Auditor Independente:	O fundo será auditado por uma das seguintes empresas de auditoria, registradas na CVM (big four): (i) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (ii) KPMG Auditores Independentes, (iii) Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ou (iv) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes	N/A	N/A
1.4	Formador de Mercado: N/A	N/A	N/A	N/A
1.5	Distribuidor de cotas: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A	27.652.684/0001- 62	Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, Rio de Janeiro - RJ	(11) 3206-8000
1.6	Consultor Especializado: JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	34.051.723/0001-31	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011	
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: N/A	N/A	N/A	N/A
1.8	Outros prestadores de serviços[1]:	N/A	N/A	N/A

[1] A relação de prestadores de serviços de que trata esse item deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do Fundo.

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:
	N/A
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:
	Os fatores de riscos estão descritos no item 6 do prospecto preliminar do fundo, datado de 26 de outubro de 2020.
10.	Assembleia Geral
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:
	A) No website do Administrador: www.bancoplural.com; B) No Sistema de Envio de Documentos, disponível no website da CVM: www.cvm.gov.br; e C) No website da B3: http://www.b3.com.br.
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.
	O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; e (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.
	(i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia: As Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento: As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista (a) conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou termo de aceite, conforme aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador; ou (b) para os Cotistas que venham a adquirir as Cotas no mercado secundário, conforme os dados disponibilizados pela B3 ao Escriturador e ao Administrador. A resposta de cada

	Cotista deverá ser feita no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto: Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.
10.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail).
11.	Remuneração do Administrador: A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador, do Escriturador, da Gestora e do Consultor, conforme previsto abaixo (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração corresponderá a um percentual de 1,15% (um inteiro e quinze décimos por cento) ao ano aplicável sobre (i) o valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as prestações devidas apuradas diariamente e pagas até o 5° (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços Em qualquer situação, a Taxa de Administração não será inferior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substituí-lo.
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete

	semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. O Administrador, conforme recomendação da Gestora , visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos deste Capítulo. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

	Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	N/A	N/A	N/A

12. Governança

12.2 Diretor Responsável pelo Fundo

Nome:	Rodrigo Godoy	Idade:	47 anos
Profissão:	Administrador de empresa	CPF:	006.651.417-77
E-mail:	Rodrigo.Godoy@bancoplural.com	Formação acadêmica:	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0	Data de início na função:	Setembro de 2019
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Plural	2016 até hoje	Sócio Diretor	Responsável pela área de serviços qualificados
JP Morgan	2002 até 2016	CFO LATAM	Asset Management

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não

15. Política de Divulgação de Informações

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.
	A divulgação de ato ou fato relevante pelo Administrador é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site do Administrador (www.bancoplural.com)
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	A política de exercício de direito de voto da Gestora em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pela Gestora e pode ser obtida na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: http://www.brppgestao.com/.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	N/A
16.	Regras e prazos para a chamada de capital do fundo
	N/A