

# PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI GREENPOWER

CNPJ nº 49.581.652/0001-56

("Fundo")

ADMINISTRADORA



## BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

("Administradora")



GESTORA

## VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

CNPJ nº 11.274.775/0001-71

Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo - SP

("Gestora")

### CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRGVBICTF002

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

## R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")\*

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão dos Coordenadores em comum acordo com a Administradora e a Gestora ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 1.875.000 (um milhão, oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme definido neste Prospecto Definitivo); e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: GVBI

Registro Automático da Oferta concedido em 06 de março de 2023, sob o nº CVM/SER/AUT/PRI/2023/014.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, na página 13.

O registro da presente oferta pública de distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto nem dos documentos da Oferta.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo não foram analisadas pela CVM.

O Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora; da Gestora; dos Coordenadores (conforme definido neste Prospecto Definitivo), das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; da CVM; e da B3.

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



A data deste prospecto definitivo e 06 de março de 2023



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
Breve descrição da Oferta.....	3
Identificação do público-alvo.....	3
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
Valor nominal unitário de cada cota .....	4
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	4
Quantidade de Cotas a serem ofertadas .....	5
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>7</b>
<b>FATORES DE RISCO.....</b>	<b>13</b>
Fatores macroeconômicos relevantes .....	15
Risco de crédito.....	16
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo .....	16
Risco de mercado das Cotas do Fundo.....	17
Risco de mercado dos Ativos do Fundo .....	17
Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo .....	17
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo .....	17
Riscos institucionais.....	18
Riscos tributários.....	18
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	19
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH, em especial riscos tributários.....	19
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....	20
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	20
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	21
Riscos regulatórios.....	21
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	21
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	22
Riscos do uso de derivativos .....	22
Riscos relativos ao setor imobiliário .....	22
Risco imobiliário .....	22
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	23
Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis .....	23
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI.....	23
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	24
Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade .....	24
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos .....	24
Risco de não manutenção dos critérios de sustentabilidade pelo Fundo.....	24
Riscos dos prestadores de serviços da Emissão .....	25
Risco dos equipamentos das usinas fotovoltaicas.....	25
Risco da inexistência de legislação para contratos de locação atípica para imóveis rurais .....	25
Risco relacionado à Opção de Compra de determinados Imóveis Alvo.....	25
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo.....	26
A diligência jurídica apresentou escopo restrito .....	26
Risco de desempenho passado .....	26
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....	27
Risco de não concretização da Oferta .....	27
Risco de regularidade dos imóveis .....	27
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior .....	28
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	28
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento .....	28
Riscos relativos à rentabilidade do investimento .....	28



Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI.....	28
Riscos ambientais .....	29
Risco de vacância .....	29
Risco de desvalorização dos imóveis .....	30
Risco de restrição na negociação .....	30
Risco operacional.....	30
Risco de concentração da carteira do Fundo .....	30
Risco relativo à concentração e pulverização .....	30
Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez.....	31
Risco decorrente da importância da Gestora .....	31
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....	31
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora .....	31
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	32
Risco de governança .....	33
Participação de pessoas vinculadas na Oferta .....	33
Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	33
Risco de desligamento do Participante Especial.....	33
Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor .....	34
Risco de liquidação antecipada do Fundo .....	34
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....	34
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros .....	34
Riscos de despesas extraordinárias .....	35
Risco de disponibilidade de caixa .....	35
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário .....	35
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....	35
Risco relativo às novas emissões de Cotas .....	36
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	36
Risco de sinistro .....	36
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público .....	36
Risco de desastres naturais.....	37
Risco do Estudo de Viabilidade .....	37
Risco de potencial conflito de interesse.....	37
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora .....	38
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	38
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários ...	39
Risco de Aumento dos Custos de Construção .....	39
Risco relativo à ausência de garantia .....	39
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA .....	39
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados .....	39
<b>CRONOGRAMA .....</b>	<b>42</b>
<b>INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>46</b>
<b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>50</b>
Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	52
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	52
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	52
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>56</b>
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	58
Distribuição Parcial .....	58



Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	59
Regime de distribuição .....	59
Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ..	59
Plano de Distribuição.....	59
Critério de Alocação .....	59
Forma de Integralização .....	59
Liquidação da Oferta .....	60
Admissão à negociação em mercado organizado.....	60
Formador de mercado .....	60
Contrato de estabilização.....	60
Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	60

**VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA ..... 62**

**RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES ..... 66**

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder .....	68
Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador .....	68
Relacionamento entre a Administradora e a Gestora .....	68
Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante.....	68
Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo .....	69
Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder.....	69
Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador.....	69
Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante .....	69
Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo.....	69

**CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ..... 70**

Condições Suspensivas da Oferta .....	72
Instituições Participantes da Oferta .....	75
Comissionamento .....	75
Demonstrativo dos custos da Oferta .....	76

**DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA..... 78**

Regulamento do Fundo.....	80
Demonstrações Financeiras.....	80

**IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ..... 82**

Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	85
Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 .....	85

**OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ..... 86**

Base Legal .....	88
Prazo de duração do Fundo.....	88
Política de divulgação de informações .....	88
Público-alvo do Fundo .....	88
Objetivo e Política de Investimento .....	89
<i>Objetivo</i> .....	89
<i>Política de investimento</i> .....	89
Política de amortização e de distribuição de resultados.....	91
<i>Política de amortização</i> .....	91
<i>Política de distribuição de resultados</i> .....	92
Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço ...	93
Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo.....	94
<i>Perfil da Administradora</i> .....	94
<i>Perfil da Gestora</i> .....	94
Regras de Tributação do Fundo .....	94
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo .....	94
A) IOF/Títulos .....	94

B) IOF/Câmbio .....	95
C) IR.....	95
Tributação aplicável ao Fundo .....	96
A) IOF/Títulos .....	96
B) IR.....	97
C) Outras considerações .....	97

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA .....	101
<b>ANEXO II</b>	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO .....	151
<b>ANEXO III</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	203
<b>ANEXO IV</b>	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	207
<b>ANEXO V</b>	DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	211
<b>ANEXO VI</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	215
<b>ANEXO VII</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 ..	245
<b>ANEXO VIII</b>	PARECER INDEPENDENTE .....	251



## **PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder") e pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob nº 06.271.464/0073-93, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Coordenador**", e quando referido em conjunto com Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI GREENPOWER**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 49.581.652/0001-56 ("Fundo"), aprovado em 28 de fevereiro de 2023, por meio do "Ato do Administrador do *Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Greenpower*" ("Regulamento") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Greenpower*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 28 de fevereiro de 2023, entre o Fundo, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), os Coordenadores e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º Andar, Vila Olímpia ("Gestora").

Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo ("Cotistas"); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (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 novas 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.

## Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores", respectivamente).

É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das instituições participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com 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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às instituições participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11 ("Pessoas Vinculadas").

### **Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas (conforme abaixo definido) serão registradas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("B3").

### **Valor nominal unitário de cada cota**

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da primeira Emissão, é equivalente a R\$100,00 (cem reais), fixado nos termos do item "i", do inciso "I" artigo 18 do Regulamento ("Preço de Emissão").

### **Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

Inicialmente, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, o que corresponde a R\$37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora do Fundo, em comum acordo com os Coordenadores e a Gestora ("Cotas do Lote Adicional"), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160 ("Lote Suplementar").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 55.585.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos e oitenta e cinco mil reais), correspondente a 555.850 (quinhentas e cinquenta e cinco mil e oitocentas e cinquenta) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

### **Quantidade de Cotas a serem ofertadas**

Inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de "Custos da Oferta" na página 76 deste Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento.

Considerando a distribuição de Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de Ativos Alvo, a serem selecionados de forma **ATIVA E DISCRICIONÁRIA** pelo Gestor, respeitado o previsto na política de investimento disposta no artigo 3º e seguintes do Regulamento ("Política de Investimentos"), e disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"). **Para maiores informações sobre a discricionariedade da Gestora, veja o item "Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora" da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo.**

No caso de investimento direto ou indireto em Imóveis Alvo o Fundo pretenderá adquirir direitos reais sobre os Imóveis Alvo ou ainda cotas ou ações de sociedades detentoras dos referidos Imóveis Alvo. Nos Imóveis Alvo será desenvolvido os projetos de geração distribuída de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica ("Projetos") para fins de locação para terceiros que utilizarão a energia gerada na compensação do seu consumo.

O Fundo celebrou com a **BRASOL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.539.616/0001-10 ("Brasol") acordo de investimento que dentre os termos e condições prevê exclusividade para negociação de 24 (vinte e quatro) Imóveis Alvo, conforme indicados na tabela abaixo. A aquisição de qualquer um dos Imóveis Alvo dependerá da conclusão satisfatória da auditoria jurídica e, ainda, da negociação comercial.

Os Projetos informados no pipeline estão em fase final de implantação das usinas fotovoltaicas e de execução das obras de conexão destas usinas à rede de distribuição da respectiva concessionária e ainda determinados Projetos encontram-se prontos para iniciar construção. Todos os Projetos já possuem parecer de acesso e os contratos de locação atípicos já estão firmados.

O Fundo possui um pipeline total de 54,84 MWp de energia solar, divididos em 59 (cinquenta e nove) projetos de geração distribuída, com as seguintes características:

Grupo Econômico	Estado	MWp	Rating Público	Tipo Contrato	Prazo BTS (anos)	Status	Preço Aquisição (R\$ MM)
Infraestrutura	AM	2,53	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	14,4
Infraestrutura	AM, MT	0,59	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	3,4
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,4
Infraestrutura	MT	0,17	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,0
Infraestrutura	MT	0,24	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,3
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,3
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,4
Infraestrutura	MT	0,17	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,0
Infraestrutura	MT	0,33	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,0
Infraestrutura	MT	2,89	Br/AA Fitch	BTS	15,0	Em Obra	14,5
Industria	PB, ES, RJ, RS	0,67	Sem Agência de Rating	BTS	12,0	COD <sup>1</sup>	5,8
Industria	SP	0,13	br/AAA Fitch	BTS	12,0	COD <sup>1</sup>	0,9
Varejo Saúde	MS, SP	1,55	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Em Obra	9,9
Varejo Saúde	AM, RO, PA	2,19	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	EM Obra	10,1
Infraestrutura	RJ	2,60	br/AA Fitch	BTS	15,0	RTB <sup>2</sup>	17,0
Comercializadora	MT	19,20	Pulverizado	BTS	15,0	RTB <sup>2</sup>	29,3
Varejo Saúde	SP	1,50	br/AA-Fitch	BTS	20,0	RTB <sup>2</sup>	8,3
Industria	SP	1,00	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	RTB <sup>2</sup>	3,6

Grupo Econômico	Estado	MWp	Rating Público	Tipo Contrato	Prazo BTS (anos)	Status	Preço Aquisição (R\$ MM)
Varejo Saúde	AM	1,00	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	RTB <sup>2</sup>	4,0
Industria	MG	0,65	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	RTB <sup>2</sup>	2,3
Varejo	SP	5,60	Sem Agência de Rating	BTS	15,0	RTB <sup>2</sup>	20,1
Varejo Saúde	BA, RN, AP, PB, TO, SP	2,75	br/AA- Fitch	BTS	20,0	RTB <sup>2</sup>	8,8
Saúde	CE, PE, AM, PA, RN, AL, PB, MA, PI, SE	3,01	br/AAA Fitch	BTS	15,0	RTB <sup>2</sup>	13,7
Financeiro	PA	2,00	br/AAA Moody's	BTS	15,0	RTB <sup>2</sup>	7,7
Infraestrutura	MA, ES	2,86	br/AA-Moody's	BTS	20,0	RTB <sup>2</sup>	10,9
<b>TOTAL</b>		<b>54,84</b>					<b>197,3</b>

<sup>1</sup> COD: Comercial Operation Date

<sup>2</sup> RTB: Ready-to-build

Informamos que nos termos do acordo firmado com a Brasol está previsto uma opção de compra que poderá ser exercida pela Brasol em relação aos ativos mencionados no pipeline que sejam efetivamente adquiridos pelo Fundo, cujas condições comerciais estão dispostas no referido acordo, de modo que a partir do 5º (quinto) ano a Brasol poderá exercer a opção de compra em até 4 (quatro) tranches sendo cada uma referente a 25% (vinte e cinco por cento) do ativo. O valor de exercício da opção de compra será determinado por um *yield maintenance provision*, onde o impacto positivo do fechamento da curva sobre o preço de aquisição dos Imóveis Alvo será dividido entre ambas as partes, sendo certo que não haverá risco de exercício abaixo do preço de compra pela VBI ajustado pelo IPCA, conforme disposto no acordo de investimento celebrado entre o Fundo e a Brasol. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DA OPÇÃO DE COMPRA DA BRASOL, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO À OPÇÃO DE COMPRA DE DETERMINADOS IMÓVEIS ALVO", NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO.**

**POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS DESCRITOS ACIMA, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO" NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO.**

**NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O FUNDO IRÁ EFETIVAR QUAISQUER AQUISIÇÕES PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, VIDE SEÇÃO "FATORES DE RISCO - "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA OU AQUISIÇÃO EM CONDIÇÕES DIVERSAS DAQUELES PREVISTAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE" NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.**

**CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM**

**DESAVOR DO FUNDO, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELA ADMINISTRADORA, QUANDO DA CONCLUSÃO DE CADA AQUISIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline acima, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta. **CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.**

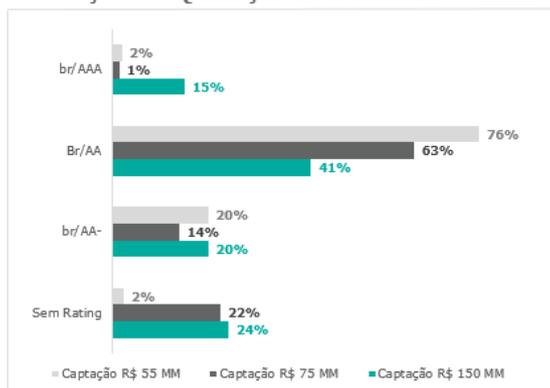
Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO QUADRO DA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS" ACIMA.**

**SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO ACIMA, A GESTORA PRETENDE ALOCAR OS RECURSOS DA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA SEGUINTE FORMA:**

## CENÁRIOS DE ALOCAÇÃO

PREÇO DE AQUISIÇÃO POR RATING



PREÇO DE AQUISIÇÃO POR ESTADO

ESTADO	R\$ 55 MM	R\$ 75 MM	R\$ 150 MM
AM	29%	28%	15%
MT	18%	22%	11%
RJ	31%	22%	22%
MS	18%	12%	6%
RS	0%	5%	3%
PA	0%	3%	7%
RO	0%	3%	2%
SP	4%	3%	22%
PB	0%	1%	1%
Outros	0%	0%	12%

**A ORDEM DE INVESTIMENTO ACIMA TEM COMO PREMISSA A VISÃO DA GESTORA ACERCA DO CRONOGRAMA DE "COMERCIAL OPERATION DATE" DOS IMÓVEIS ALVO DA OFERTA, DE MODO QUE NÃO HÁ GARANTIA QUE REFERIDO CRONOGRAMA SE CONCRETIZE. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ALOCAÇÃO INFORMADA SERÁ CONCRETIZADA UMA VEZ QUE DEPENDERÁ DA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA E DAS NEGOCIAÇÕES DEFINITIVAS DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS IMÓVEIS ALVO DA OFERTA.**

Fonte: Gestora



**PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES", "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA", "RISCOS RELACIONADOS AOS EVENTUAIS PASSIVOS NOS ATIVOS ALVO DA OFERTA EXISTENTES ANTERIORMENTE À AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS PELO FUNDO" E "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA OU AQUISIÇÃO EM CONDIÇÕES DIVERSAS DAQUELES PREVISTAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NA PÁGINA 28, 24, 26 e 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 37 DESTE PROSPECTO.**



**VBI**  
REAL ESTATE

## **FATORES DE RISCO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*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 Definitivo 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, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

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

### **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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, 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 do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou 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.

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 22 deste Prospecto.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **Risco de crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas 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 em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Cotas para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo**

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar, o que o afetará negativamente.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

## **Risco de mercado das Cotas do Fundo**

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

## **Risco de mercado dos Ativos do Fundo**

Os Ativos 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 que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cota.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

## **Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo**

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

## **Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, dos Coordenadores, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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 Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **Riscos institucionais**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas 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 de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador 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 possíveis 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. A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade

das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **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, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, 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, prejudicando, portanto, a sua rentabilidade.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH, em especial riscos tributários**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH

auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, o Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora e, conseqüentemente, afetar negativamente o Fundo e os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Em seu Parágrafo Único, estabelece que: "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência.

Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **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, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações 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 até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. 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 e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos regulatórios**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. 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, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

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

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

## **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

### **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias 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 e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia 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, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

## **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

### **Riscos do uso de derivativos**

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

## **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Menor**

### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais Ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

#### **Risco imobiliário**

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, 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, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis 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 encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou 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, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados ou, ainda, revisados ou renovados com condições menos favoráveis em relação àquelas anteriormente acordadas nos contratos de locação ou arrendamento, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

## **Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

## **Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade**

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os ativos alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos ativos alvo da Oferta na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos ativos alvo da Oferta descritos na Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

## **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, e, conseqüentemente, afetar de forma negativa o Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

## **Risco de não manutenção dos critérios de sustentabilidade pelo Fundo**

O Fundo possui como compromisso (i) integrar critérios ambientais, sociais e governança em seu processo de avaliação, seleção e monitoramento de investimento, bem como (ii) selecionar Ativos Elegíveis conforme definido pela Política de Investimento Ambiental, Social e de Governança ("Política ASG") do Fundo. Ainda, na presente data o Fundo conta com parecer de segunda opinião elaborado pela consultoria especializada NINT Natural Intelligence. Anualmente, a Gestora deverá realizar a contratação de uma verificadora independente (podendo esta ser a NINT, auditoria qualificada e/ou outra empresa com reconhecida experiência no mercado) para atestar que os ativos elegíveis seguiram os critérios previstos na Política de Investimentos ASG do Fundo e avaliar as práticas de seleção, monitoramento e gestão do Fundo. Não é possível assegurar que o Fundo manterá o enquadramento conforme sua Política ASG e/ou que será possível a renovação anual desse enquadramento junto a uma verificadora independente.

A manutenção de tal enquadramento está sujeita ao contínuo alinhamento do Fundo as diretrizes da International Capital Market Association e demais instituições e/ou autoridades do mercado de capitais que venham a regular esse assunto, de modo que não

existe qualquer garantia que a Companhia estará, a qualquer tempo, em compliance com tais regras. Nessa hipótese, o Fundo poderá ser impactado negativamente e, por conseguinte, seus Cotistas. Ressalta-se que os coordenadores não prestam qualquer tipo de garantia sobre a manutenção do enquadramento. Embora exista a obrigação da Gestora de investir em Ativos Elegíveis de acordo com as diretrizes da Política Ambiental, Social e de Governança do Fundo ("Política ASG"), os Coordenadores não podem garantir que tal obrigação será cumprida pela Gestora, o que poderá gerar impactos negativos aos seus cotistas tal como eventual desenquadramento da política de investimento.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **Riscos dos prestadores de serviços da Emissão**

O Fundo contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta, dentre eles a Consultoria Especializada. Este prestador de serviço atua de maneira independente e, portanto, a Emissora, os Coordenadores e o Agente Fiduciário não são responsáveis pela qualidade, elaboração de qualquer análise, conclusões e materiais advindos da Consultoria Especializada. Caso haja qualquer incorreção, incompletude ou falsidade nas análises, conclusões ou materiais produzidos por este prestador de serviço, poderá afetar adversamente o investimento realizado pelo investidor.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

#### **Risco dos equipamentos das usinas fotovoltaicas**

Os Imóveis Alvo direcionados aos projetos de fornecimento de energia elétrica incluindo, mas não se limitando a subestação de energia elétrica, equipamentos fotovoltaicos, equipamentos eólicos, instalações de veículos fotovoltaicos dependem de equipamentos tais como módulos, inversores, dentre outros cuja utilização e ainda cuja exposição a intempéries dentre outros fatores exógenos, diminui a vida útil de tais equipamentos. Eventual não manutenção regular, assim como a não aprimoração destes equipamentos podem afetar a capacidade de recebimento de receitas e escapam do controle do Fundo, devendo ser avaliados como um risco inerente aos projetos e à rentabilidade esperada pelos investidores do Fundo.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **Risco da inexistência de legislação para contratos de locação atípica para imóveis rurais**

Os Imóveis Alvo poderão ser arrendados mediante celebração de contratos de arrendamento considerados "atípicos", tendo em vista que possuem previsões não expressamente previstas na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 ("Estatuto da Terra"). Não há jurisprudência consolidada sobre como o judiciário entende a respeito da atipicidade de tais instrumentos particulares, e se obrigações de vedação de rever o valor do arrendamento ou de pagamento de determinada multa por término antecipado podem ser objeto de discussão judicial e poderão acarretar empecilhos e/ou alterações nas cláusulas originalmente previstas nos contratos de arrendamento. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

#### **Risco relacionado à Opção de Compra de determinados Imóveis Alvo**

O Fundo celebrou junto com a Brasol Participações e Empreendimentos S.A. ("Brasol") acordo de investimento com o objetivo de realizar um negócio observadas as condições precedentes e os termos do referido acordo consubstanciado na (a) aquisição, da titularidade da propriedade dos Imóveis ou dos direitos reais de superfície dos Imóveis, conforme aplicável, pelo Fundo; e (b) operação e manutenção dos Projetos e dos Equipamentos pela Brasol ou pelo Fornecedor O&M conforme se verifica na página 10 do Prospecto. Ocorre que é condição do referido acordo a concessão, pelo Fundo, de uma opção de compra que poderá ser exercida pela Brasol em relação aos ativos mencionados

no pipeline que sejam efetivamente adquiridos pelo Fundo, cujas condições comerciais estão dispostas no referido acordo, de modo que a partir do 5º (quinto) ano a Brasol poderá exercer a opção de compra em até 4 (quatro) tranches sendo cada uma referente a 25% (vinte e cinco por cento) do ativo. Diante do exposto, não há garantia de que o Fundo consiga encontrar outros Imóveis Alvo com características semelhantes aos dos Imóveis Alvos objeto do pipeline e que gerem a mesma receita de tais Imóveis Alvo. Caso o Fundo não identifique novos Imóveis Alvo para investir ou não encontre Imóveis Alvo que proporcionem expectativa de rendimento semelhante, os investidores do Fundo poderão ser afetados negativamente.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Risco de renovação de aquisição dos direitos reais de superfície dos Imóveis Alvo**

Os Imóveis Alvo poderão ser adquiridos mediante a aquisição de direitos reais de superfície com prazo determinado. Neste sentido, caso não ocorra a renovação dos contratos de aquisição do direito real de superfície, ao término do prazo acordado, tais direitos serão consolidados em benefício do nu-proprietário, de modo que o Fundo deixará de deter quaisquer direitos em relação ao referido Imóvel Alvo, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta 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 alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, 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, conseqüentemente, 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 e afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### **A diligência jurídica apresentou escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis e direitos de superfície a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, 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 poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### **Risco de desempenho passado**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

#### **Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das novas Cotas do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores 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 depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Investimentos Temporários"), nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, de forma que a rentabilidade será menor do que a esperada pelo Cotista, afetando-o negativamente.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

#### **Risco de regularidade dos imóveis**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

**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.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto 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 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.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de 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 Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

**Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

**Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI**

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

## **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

### **Riscos ambientais**

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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 de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações 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 e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

## **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

### **Risco de vacância**

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, 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 e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

#### **Risco de desvalorização dos imóveis**

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **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 em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos da carteira, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetadas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco operacional**

Os Ativos e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, 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 a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas



por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo, o que poderá afetar negativamente o horizonte de investimento esperado pelos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco decorrente da importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá 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.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta bem como, somente poderão ser negociadas para investidores em geral após 6 (seis) meses contados do encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor



## **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à 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 Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 6.404, 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. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. 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. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Participação de pessoas vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à Concentração e Pulverização" descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integram as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de desligamento do Participante Especial**

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores. Nesse sentido, caso o Participante Especial deixe de integrar o grupo das instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas e as ordens de investimento que tenha recebido sejam canceladas, o Investidor que formalizou ordem de investimento em tal Participante Especial não terá sua ordem de investimento acatada para investimento no Fundo, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento no Fundo. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, 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 serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os Cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros**

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de

funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar de forma negativa o Cotista.

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 imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas, bem como afetar negativamente o Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento 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 Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, 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 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.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada com a negociação das Cotas pelo Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

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 novas 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. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **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 e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações ou tempestades, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que 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 relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

## Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. 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, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

## Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Uma das premissas consideradas no Estudo de Viabilidade foi de que os contratos de locação incluem a obrigação do cliente de fornecer todas as manutenções e *spare parts* as despesas de O&M, dessa forma, caso os contratos não contenham ou sejam renovados sem tais previsões, e os resultados não distribuídos pelo Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá não atingir os resultados previstos no Estudo de Viabilidade. Adicionalmente, neste caso, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá chamar o Cotista para aportar valores financeiros adicionais.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

## Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou

entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, 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 poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do

contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade do Fundo de forma negativa, frustrando a expectativa de rentabilidade do Cotista.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco de Aumento dos Custos de Construção**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco relativo à ausência de garantia**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

#### **Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados**

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o

valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, 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.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **CRONOGRAMA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	06/03/2023
2	Registro da Oferta	06/03/2023
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	06/03/2023
4	Início do Período de Subscrição	13/03/2023
5	Encerramento do Período de Subscrição	14/04/2023
6	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	17/04/2023
7	Data da Liquidação da Oferta	24/04/2023
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/04/2023

<sup>(1)</sup> *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.*

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em "Fundos BTG Pactual" e na sequência "do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower" em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**Gestora:** <https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas> (neste *website* clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**Coordenador Líder:** <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em "Ver Mais", VBI Greenpower e, então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**Coordenador:** [https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste *website* escolher tipo de oferta "Fundos" e clicar em "FII VBI GreenPower 1ª Emissão" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2023" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower" e, então, localizar, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);



**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); e

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



## **INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no inciso "II" do artigo 18 do Regulamento, as Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência.

**Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

O Preço de Emissão foi calculado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do inciso "I" do artigo 18 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 entre investidores qualificados.

Ressalta-se que as Cotas adquiridas no âmbito da Oferta deverão obedecer à seguinte restrição: somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso "iii" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

## **Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 13 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

## **Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do referido protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora e da Gestora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelos Coordenadores em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação da Oferta à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu pedido de subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM nº 472 ("Investimentos Temporários"), 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, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

Os Coordenadores e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos no parágrafo acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, 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, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Definitivo, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**VBI**  
REAL ESTATE

## **OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida**

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas.

Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da apresentação de suas ordens de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta a que seja distribuída: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas indicadas nas suas ordens de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, as ordens de investimento, em que tenha sido indicada a opção do item (i) acima serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (ii) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, 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 das Cotas condicionadas.

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão observar o previsto no artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição".

## **Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Greenpower" formalizado em 13 de fevereiro de 2023 ("Ato de Aprovação da Oferta").

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

### **Regime de distribuição**

Os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas, conforme aplicável, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Inicial da Oferta e para o Lote Adicional.

### **Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

#### Plano de Distribuição

As Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.

Os Coordenadores, com a expressa anuência da Administradora e da Gestora, elaborarão plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM nº 160.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 160. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta devem diligenciar para verificar se os investidores por elas acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais investidores de participar da Oferta.

#### Critério de Alocação

Os Coordenadores, em comum acordo com a Gestora, poderão alocar as Cotas subscritas/adquiridas, em caso de excesso de demanda da Oferta ou no tocante à distribuição entre Oferta, de forma discricionária, na medida que melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário, observado o artigo 64 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta devem zelar para que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas.

#### Forma de Integralização

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a integralização 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 junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento. No ato de subscrição das Cotas, mediante envio da ordem de investimento ou assinatura do pedido de subscrição, conforme o caso, para subscrição de Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento.

## Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM nº 160.

Caso as Cotas subscritas no âmbito da Oferta não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor ("Falha"), o Investidor poderá, sujeito à concordância dos Coordenadores, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao escriturador das Cotas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data pretendida para a liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor, os Coordenadores poderão, dentro do prazo acima previsto, transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério dos Coordenadores e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir ou subscrever e pagar e integralizar tais Cotas. Os Coordenadores poderão aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

### **Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas foram admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

### **Formador de mercado**

Os Coordenadores recomendam ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133 e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### **Contrato de estabilização**

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

### **Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$100,00 (cem reais), por Investidor, salvo se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) ocorrendo a distribuição parcial das Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**VBI**  
REAL ESTATE

## **VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo VI deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

## **Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Coordenador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador nos últimos 12 (doze) meses.

## **Relacionamento entre a Administradora e a Gestora**

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante**

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de wealth management. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

A Administradora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### **Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo**

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no inciso "IX" do artigo 26 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### **Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos abertos e fundos imobiliários geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em ofertas de cotas de outros fundos de investimento imobiliário geridos pela Gestora.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Coordenador não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador dos fundos abertos e fundos imobiliários geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador atuou como coordenador em ofertas de cotas de outros fundos de investimento imobiliário geridos pela Gestora.

A Gestora e o Coordenador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

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

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

### **Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo**

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no inciso "IX" do artigo 26 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.



**VBI**  
REAL ESTATE

## **CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, a eficácia da obrigação dos Coordenadores de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério dos Coordenadores, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM, observado o artigo 67 da Resolução CVM nº 160 ("Condições Suspensivas"), sendo que a manutenção das mesmas condições até a data de liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores:

- (i) obtenção pelos Coordenadores de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores e pela Gestora da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços contratado no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora e/ou pelo Fundo, conforme o caso, ao longo da Oferta;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores jurídicos e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro (a) de listagem do Fundo na B3, e (b) das Cotas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do mercado de bolsa ou mercado de balcão, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, respectivamente, como administrador fiduciário e como Gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, da estrutura e de toda documentação necessária para efetivação da Oferta e a manutenção do Fundo, os quais conterão todas as condições da Oferta ("**Documentação da Oferta**"), sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atualizados para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta ("**Procedimento de Backup**"), de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (ix) recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora constantes dos documentos relativos à Oferta;
- (x) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes da Documentação da Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição; (xix)



- (xi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora ou da Administradora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas na Documentação da Oferta e as analisadas por tais assessores legais durante o Procedimento de *Backup*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Documentação da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiii) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xiv) manutenção do setor de atuação da Administradora e da Gestora e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xv) não ocorrência de qualquer alteração no controle societário da Gestora;
- (xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, ao Fundo, bem como aos ativos que integram e/ou integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xvii) conforme aplicável, a não ocorrência de (a) intervenção, liquidação, dissolução, decretação de falência da Gestora; (b) pedido de autofalência da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora em juízo com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xviii) conforme aplicável, a não ocorrência, com relação à Administradora, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xix) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações previstas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, observar as regras do Período de Silêncio (conforme definido abaixo) relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM;



- (xx) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;
- (xxi) recolhimento pelo Fundo de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, 9.613/1998, 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável ("**Leis Anticorrupção**") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxiv) se a Gestora ou a Administradora for considerada uma "Contraparte Restrita" assim definida como sendo qualquer pessoa ou organização (i) designada na "Lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas" emitida pela *Office of Foreign Assets Control* (Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA, "OFAC"); na "Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras" da União Europeia; ou lista emitida pela República Federativa do Brasil); (ii) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (iii) que seja de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores. Para os fins deste item, "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios, na data deste instrumento, incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de Sanções) Irã, Coreia do Norte e Síria; e "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, negócios, investimentos, exportações, financiamentos ou disponibilização de ativos, promulgada, aplicada, imposta ou administrada pela OFAC, pelo Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, pelo Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, pela União Europeia ou pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas;
- (xxv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais investidores;
- (xxvi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora ou da Administradora, junto aos Coordenadores, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxvii) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora e/ou pela Administradora, da Legislação Socioambiental e da Legislação de Proteção Social, conforme abaixo definidas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxviii) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora, nos termos da Resolução CVM nº 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxix) acordo entre a Gestora, a Administradora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxx) a Gestora e/ou o Fundo tenham arcado com todos os custos e despesas até então devidos no âmbito da Oferta, desde que observada suas respectivas responsabilidades, sem prejuízo do disposto na Cláusula 17 do Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelos Coordenadores, segundo seu julgamento exclusivo, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e, posteriormente, a verificação da sua manutenção até a data de liquidação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, exceto se tal Condição Suspensiva seja dispensada pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação do Fundo e da Gestora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, até a data da rescisão, desde que devidamente comprovadas, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Fundo e pela Gestora, da notificação enviada pelo Coordenador Líder nesse sentido, pelo pagamento da Remuneração de Descontinuidade pela Gestora, nos termos da Cláusula 11.2.2 do Contrato de Distribuição.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas ou do inadimplemento de qualquer das partes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

### **Instituições Participantes da Oferta**

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 ("Participantes Especiais da Oferta" e, quando em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), para, na qualidade de instituição participantes, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão do Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras.

**O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 82 deste Prospecto Definitivo.**

### **Comissionamento**

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, os Coordenadores farão jus a um comissionamento, a ser dividido da seguinte forma ("Comissionamento"):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 0,50% (meio por cento) sobre o valor total da Oferta, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, divididos igualmente entre os Coordenadores, na proporção de 1/2 (meio) para cada Coordenador; e

- (ii) Comissão de remuneração dos canais de distribuição: a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor da Oferta efetivamente colocado junto aos Investidores, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, divididos igualmente entre os Coordenadores, na proporção de 1/2 (meio) para cada Coordenador.

Caso, por força de lei ou de norma regulamentar, houver retenção ou dedução dos pagamentos feitos aos Coordenadores, nos termos da Cláusula 7.1 do Contrato de Distribuição, alíneas (i) e (ii), quaisquer valores relativos ao (a) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; (b) à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e (c) à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais necessários de modo que os Coordenadores recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*). A obrigação constante acima não se aplica à retenção do Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte – IR e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, ou outros tributos que venham a ser incidentes sobre a renda.

Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição devida aos Coordenadores.

A Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição devida especificamente para a base de cada Coordenador deverá ser paga integralmente ao respectivo Coordenador.

**O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.**

#### **Demonstrativo dos custos da Oferta**

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo:

<b>Custos Indicativos da Oferta<sup>1</sup></b>	<b>Base R\$<sup>2,3</sup></b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	750.000,00	0,50	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	72.375,00	0,05	0,05%
Comissão de Distribuição	3.000.000,00	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	289.500,00	0,19	0,19%
Assessores Legais	190.000,00	0,13	0,13%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	0	0	0
CVM - Taxa de Registro	45.000,00	0,03	0,03%
B3 – Taxa de Listagem	12.354,12	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão	149.202,96	0,10	0,10%
Custos de Marketing e Outros Custos	20.000,00	0,01	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>4.543.166,38</b>	<b>3,03</b>	<b>3,03%</b>

<sup>1</sup> Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

<sup>2</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

<sup>3</sup> Valores estimados.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.



**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.**



**VBI**  
REAL ESTATE

## **DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no "Capítulo Um - Do Fundo", "Capítulo Dois - Do Objetivo", "Capítulo Três - Da Política de Investimentos", "Capítulo Quatro - Da Política de Exploração dos Ativos", "Capítulo Sete - Das Cotas", "Capítulo Oito - Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo", "Capítulo Nove - Das Novas Emissões de Cotas", "Capítulo Dez - Da Taxa de Ingresso e de Saída", "Capítulo Onze - Da Política de Distribuição de Resultados", "Capítulo Doze - Da Administração", "Capítulo Treze - Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora", "Capítulo Quatorze - Das Vedações da Administradora", "Capítulo Dezesete - Da Taxa de Administração", "Capítulo Dezoito - Da Gestora", "Capítulo Dezenove - Da Substituição da Administradora e/ou da Gestora", "Capítulo Vinte e Um - Da Divulgação de Informações", "Capítulo Vinte e Dois - Da Assembleia Geral dos Cotistas", "Capítulo Vinte e Três - Do Representante dos Cotistas", "Capítulo Vinte e Quatro - Conflito de Interesses", "Capítulo Vinte e Cinco - Das Demonstrações Financeiras", "Capítulo Vinte e Seis - Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas", "Capítulo Vinte e Sete - Do Público Alvo", "Capítulo Vinte e Oito - Riscos" e "Capítulo Vinte e Nove - Do Foro" do Regulamento.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no "Capítulo Doze - Da Administração", "Capítulo Treze - Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora" e "Capítulo Quatorze - Das Vedações da Administradora" do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

### Demonstrações Financeiras

**Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:**

**<https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".)**

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a inserção no Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo VII deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**VBI**  
REAL ESTATE

## **IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**Administradora****BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Telefone: + 55 (11) 3383-2715

---

**Gestora****VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**

Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia,  
CEP 04551-060, São Paulo - SP

E-mail: smagalhaes@vbirealestate.com

legal@vbirealestate.com

Telefone: +55 (11) 2344-2525

---

**Assessor Jurídico  
dos Coordenadores****MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi,  
CEP 04538-133, São Paulo - SP

Telefone: +55 (11) 3074-5700

---

**Assessor Jurídico  
da Gestora****TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER  
BROWN LLP**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.456 - 5º, 6º e  
7º andares, CEP 04543-011, São Paulo, SP

Telefone: +55 (11) 2504-4694 / 2504-4279

---

**Coordenador Líder****BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º  
e 5º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: +55 (11) 98808-9163

---

**Coordenador****BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.950, 10º andar,  
CEP 01451-000, São Paulo - SP

Telefone: +55 (11) 3847-5186

---

**Escriturador e  
Custodiante****BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: +55 (11) 3383-2513

---

**Auditor  
Independente**

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que  
venha a ser contratada pelo Administrador, conforme  
definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de  
tais serviços.

---

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AOS COORDENADORES E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

#### **Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 13 de fevereiro de 2023 sob o nº 0323010.

#### **Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160**

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

A Gestora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção "Viabilidade Econômico-Financeira" na página 62 deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos III, IV e V.



**VBI**  
REAL ESTATE

## **OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

**O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.**

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo é constituído com prazo de duração indeterminado sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

### **Política de divulgação de informações**

**A Administradora 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 exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.**

**A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.**

**Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.**

**O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do Fundo.**

**Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.**

**O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.**

### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais ou jurídicas em geral., fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

## Objetivo e Política de Investimento

### Objetivo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono, observado o limite mínimo de investimento de 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo nos seguintes ativos:

(i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao fornecimento de energia elétrica incluindo, mas não se limitando a subestação de energia elétrica, equipamentos fotovoltaicos, equipamentos eólicos, instalações de veículos fotovoltaicos e quaisquer outros ativos voltados ao setor de fornecimento de energia elétrica, a critério da Administradora, observada orientação da Gestora ("Imóveis Alvo");

(ii) indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c", são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo Imobiliários"); e

(iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários, na origem ou na destinação, relacionados a Imóveis Alvo ("CRI Imóvel Alvo" e, em conjunto com os Ativos Alvo Imobiliários, "Ativos Alvo").

Sem prejuízo do disposto no caput deste artigo 2º, o Fundo poderá investir em CRI Imóvel Alvo e em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") observado os limites abaixo descritos, sendo que a condição de CRI Imóvel Alvo será observada pela Gestora quando de sua aquisição como critério de elegibilidade:

Principais Limites de Concentração	Limite Máximo do Patrimônio Líquido do Fundo		
	Por Ativo	Conjunto	
Ativos Alvo Imobiliários	100%	100%	Até 100%
CRI Imóvel Alvo	50%	50%	
CRI	33%		Até 33%
Outros Ativos	33%	33%	

As aquisições dos Ativos pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento ambiental, social e de governança (ASG) adotada pela Gestora para o Fundo, a qual pode ser encontrada no seguinte site: [www.vbirealestate.com/ofertaspublicas](http://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas), à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas no Regulamento.

A aquisição dos Imóveis Alvo deverá ser precedida de auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia, com a finalidade de verificar a propriedade e regularidade do Imóveis Alvo objeto de aquisição, sendo certo que o relatório deverá ser emitido sem apontamentos relevantes, a critério da Gestora.

Para os fins do Código ANBIMA, e das "Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10", de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento "Híbrido".

### Política de investimento

A administração e gestão do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando os investimentos de longo prazo descritos no referido artigo 2º do Regulamento, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de alienação, locação, arrendamento ou exploração dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;
- (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento em Outros Ativos, conforme descritos no artigo 4º do Regulamento.

O Fundo investirá preponderantemente em Ativos Alvo, observado o limite mínimo de investimento de 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do FUNDO em Ativos Alvo, e poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) letras de crédito imobiliário;
- (ii) letras hipotecárias;
- (iii) letras imobiliárias garantidas;
- (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que não invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo;
- (v) cotas de fundos de investimento imobiliário que não aqueles enquadrados no artigo 2º item (ii) observado ainda o disposto no parágrafo 6º do artigo 4º;
- (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (vii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (viii) ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (ix) CRI que não aqueles enquadrados no artigo 2º item (iii);
- (x) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"); e
- (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

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

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

O Fundo poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos dos Ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos.

O Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos Outros Ativos.

O Fundo não poderá realizar operações de "daytrade".

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independente; (v) Grant Thornton Auditores Independentes, e (vi) Apsis Consultoria Empresarial, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo (em conjunto, "Ativos Financeiros"), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

A Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável e sem prejuízo da necessidade de aprovação em caso de conflito de interesses:

- (i) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo;
- (ii) alugar ou arrendar os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos); e
- (iii) adquirir os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos).

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

### **Política de amortização e de distribuição de resultados**

#### Política de amortização

O Fundo poderá a exclusivo critério da Gestora amortizar parcialmente as suas Cotas quando verificar a existência a qualquer título de recursos excedentes no Fundo, inclusive mas não se limitando quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Os recursos excedentes ficarão aplicados em Ativos Financeiros de liquidez, conforme permitido pela Instrução CVM 472, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.

As amortizações ocorrerão em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data que a Gestora comunicar a Administradora para a realização de tais amortizações.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Documento de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo à Administradora, comprovatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"), observado que os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas custodiadas na B3 eletronicamente, de forma igualitária e sem distinção entre os Cotistas.

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo regime de caixa poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil [Dia Útil] do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

§ 2º - Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do §1º deste artigo, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do artigo 60 abaixo; e/ou (iii) descritas no §5º.

O percentual mínimo a que se refere o *caput* do artigo 20 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* do artigo 20 os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no *caput* do artigo 1 do Regulamento.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

### Taxa de Administração, Taxa de Escrituração e Taxa de Gestão

O Fundo pagará à Administradora uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses do fundo, quando será devida uma taxa de 0,925% (novecentos e vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	1,000%
Até R\$ 400.000.000,00	0,950%
Até R\$ 800.000.000,00	0,925%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,900%

Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida de 0,05% (cinco centésimos por cento) multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Ainda, a Taxa de Administração será dividida da seguinte forma entre a Administradora e a Gestora:

- (i) à Gestora caberá o percentual de 0,8% (oito décimos por cento) aplicável sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa da Gestora"), a ser paga diretamente pelo Fundo, nos termos do Regulamento;
- (ii) à Administradora caberá o restante da Taxa de Administração, após abatida a Taxa da Gestora, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

**O PAGAMENTO DA TAXA DA GESTORA ESTÁ CONDICIONADO À ALOCAÇÃO DE NO MÍNIMO 75% (SETENTA E CINCO POR CENTO) DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO EM ATIVOS ALVOS.**

## Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

### Perfil da Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 53 bilhões sob administração (dez/2022). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA.

### Perfil da Gestora

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente 100% focada em ativos reais. Sua missão é identificar as melhores oportunidades, investindo no desenvolvimento e na gestão de projetos nos diversos setores do mercado imobiliário ao longo de toda a estrutura de capital. Com mais de 10 anos de atuação, é gerida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário. A VBI acumula R\$ 6,3 bilhões captados através de fundos de private equity, veículos de co-investimento, joint ventures e fundo de investimento imobiliário listados. Sua base de investidores conta com investidores institucionais e individuais, nacionais e estrangeiros.

## Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

## Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

#### C) IR

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

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

##### *(i) Cotistas residentes no Brasil*

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

*(ii) Cotistas residentes no exterior*

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

## **Tributação aplicável ao Fundo**

### A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

## B) IR

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

## C) Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**A ADMINISTRADORA 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 ESTE.**

## **Adoção de critérios de sustentabilidade do Fundo**

O Fundo possui como compromisso (i) integrar critérios ambientais, sociais e governança em seu processo de avaliação, seleção e monitoramento de investimento, bem como (ii) selecionar Ativos Elegíveis conforme definido pela Política de Investimento Ambiental, Social e de Governança ("Política ASG") do Fundo.



A Política ASG aborda os aspectos de seleção dos ativos a serem investidos pelo Fundo, em conformidade com os critérios ambientais, sociais e de governança estabelecidos pela Gestora em seu Guia de Integração ASG, em alinhamento às melhores práticas de mercado. O Fundo busca observar de forma voluntária diretrizes e princípios internacionais e nacionais, como o Green Bond Principles da International Capital Market Association (ICMA), Climate Bonds Initiative, assim como o Guia ASG II da ANBIMA.

O Fundo conta com parecer de segunda opinião ("PSO") elaborado pela consultoria especializada NINT Natural Intelligence disponibilizado na íntegra para os Investidores disponível no link a seguir: (<https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas>).

Nos termos da Política ASG, após o período de 12 (doze) meses da data da Primeira Integralização, e seguindo a recorrência anual, o Fundo se compromete a disponibilizar em seu website reportes anuais ("Relatório de Gestão"), incluindo informações sobre a alocação dos recursos em Ativos Elegíveis e seus impactos no portfólio do Fundo e, sempre que possível, mas não se limitando aos indicadores mencionados em sua referida Política.

Anualmente, a Gestora deverá realizar a contratação de uma verificadora independente (podendo esta ser a NINT, auditoria qualificada e/ou outra empresa com reconhecida experiência no mercado) para atestar que os ativos elegíveis seguiram os critérios previstos na Política de Investimentos ASG do Fundo e avaliar as práticas de seleção, monitoramento e gestão do Fundo.

A Política de Investimentos ASG do Fundo poderá ser revisada de tempos em tempos. As atualizações, se não forem de natureza menor, estarão sujeitas a consulta de um parecerista independente, que poderá entender ser necessário emitir um novo PSO. Neste caso, o novo PSO será devidamente compartilhado com todos os cotistas.

Para acesso ao Guia de Integração ASG da Gestora acessar o website <https://www.vbirealestate.com/compliance>.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

- 
- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO II** VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO IV** DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO V** DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO VI** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VIII** PARECER INDEPENDENTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXO I**



### **INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI GREENPOWER**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Riode Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**ADMINISTRADORA**”), resolve:

(a) constituir um fundo de investimento imobiliário, classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;

(b) determinar que o fundo incentivado de investimento imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI GREENPOWER** (“**FUNDO**”);

(c) assumir as funções de administração do Fundo;

(d) determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 (“**GESTOR**”);

(e) determinar que a responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, anteriormente qualificada;

(f) Designar o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG-IFP/RJ nº 102179165 e inscrito no CPF sob o nº 071.913.047-66, com endereço residencial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e

criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

(g) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

(h) aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Artigo 16 do Regulamento.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA  
CRISTINA FERREIRA DA  
COSTA:04293386785  
Date: 2023.02.15 17:25:39 -03'00'

REINALDO GARCIA  
ADAO:0920522670  
0

Digitally signed by  
REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700  
Date: 2023.02.15  
17:25:54 -03'00'

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

## **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI GREENPOWER**

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI GREENPOWER**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "Regulamento", pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("Cotistas") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

### **DO OBJETIVO**

**Art. 2º** - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono, observado o limite mínimo de investimento de 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** nos seguintes ativos:

**(i)** diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao fornecimento de energia elétrica incluindo, mas não se limitando a subestação de energia elétrica, equipamentos fotovoltaicos, equipamentos eólicos, instalações de veículos fotovoltaicos e quaisquer outros ativos voltados ao setor de fornecimento de energia elétrica, a critério da **ADMINISTRADORA**, observada orientação da **GESTORA** ("Imóveis Alvo");

**(ii)** indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de **(a)** ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham Imóveis Alvo; **(b)** cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; **(c)** cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c", são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo Imobiliários"); e

**(iii)** certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários, na origem ou na destinação, relacionados a Imóveis Alvo ("CRI Imóvel Alvo" e, em conjunto com os Ativos Alvo Imobiliários, "Ativos Alvo").

§ 1º - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo 2º, o **FUNDO** poderá investir em CRI Imóvel Alvo e em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") observado os limites abaixo descritos, sendo que a condição de CRI Imóvel Alvo será observada pela **GESTORA** quando de sua aquisição como critério de elegibilidade:

Principais Limites de Concentração	Limite Máximo do Patrimônio Líquido do Fundo		
	Por Ativo	Conjunto	
Ativos Alvo Imobiliários	100%	100%	Até 100%
CRI Imóvel Alvo	50%	50%	
CRI	33%		33%
Outros Ativos	33%		

§ 2º - As aquisições dos Ativos pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento ambiental, social e de governança (ASG) adotada pela **GESTORA** para o **FUNDO**, a qual pode ser encontrada no seguinte site: [www.vbirealestate/compliance/políticas](http://www.vbirealestate/compliance/políticas), à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 3º - A aquisição dos Imóveis Alvo deverá ser precedida de auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia, com a finalidade de verificar a propriedade e regularidade do Imóveis Alvo objeto de aquisição, sendo certo que o relatório deverá ser emitido sem apontamentos relevantes, a critério da **GESTORA**.

§ 4º - Para os fins do "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10", de 23 de maio de 2019, o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento "Híbrido".

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - A administração e gestão do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando os investimentos de longo prazo descritos no referido artigo 2º acima, objetivando, fundamentalmente:

I. auferir receitas por meio de alienação, locação, arrendamento ou exploração dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;

II. auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e

III. auferir rendimentos advindos do investimento em Outros Ativos, conforme descritos no artigo 4º abaixo.

**Art. 4º** - O **FUNDO** investirá preponderantemente em Ativos Alvo, observado o limite mínimo de investimento de 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em Ativos Alvo, e poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. letras de crédito imobiliário;

II. letras hipotecárias;

III. letras imobiliárias garantidas;

IV. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que não invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo;

V. cotas de fundos de investimento imobiliário que não aqueles enquadrados no artigo 2º item (ii) observado ainda o disposto no parágrafo 6º do artigo 4º;

VI. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VII. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

VIII. ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas

de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

IX. CRI que não aqueles enquadrados no artigo 2º item (iii);

X. debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"); e

XI. demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos dos Ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos.

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos Outros Ativos.

§ 5º - O **FUNDO** não poderá realizar operações de "*daytrade*".

**Art. 5º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Delloite Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independente; (v) Grant Thornton

Auditores Independentes e (vi) Apsis Consultoria Empresarial, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** (em conjunto, "Ativos Financeiros"), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

**Art. 7º** - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

**Art. 8º** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da **GESTORA**, 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 e sem prejuízo da necessidade de aprovação em caso de conflito de interesses:

I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos); e

III. adquirir os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu

patrimônio (inclusive os seus bens e direitos).

**Art. 10** – Caso o **FUNDO** venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, cabendo à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 11** – A negociação dos Ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**. A recomendação da **GESTORA** deverá estabelecer os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

**Art. 12** – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**.

### **DAS COTAS**

**Art. 13** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no artigo 26 da Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021.

§ 2º - Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - As Cotas poderão ser depositadas pela **ADMINISTRADORA** para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sendo certo que as cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 14** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral, no prospecto, se houver, e no documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável (“Documento de Subscrição”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Documento de Subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º - Os Documentos de Subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição ou reserva de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

**Art. 15** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer

pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. 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 do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 16** – A primeira emissão de Cotas do Fundo consistirá na emissão de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”) e será distribuída conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e a Instrução CVM 472, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização destinada exclusivamente a investidores qualificados nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

§ 1º - Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 555.850 (quinhentas e cinquenta e cinco mil e oitocentas e cinquenta) Cotas, no montante de R\$ 55.585.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos e oitenta e cinco reais). Caso

atingido o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das Cotas sejam subscritas, as Cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 3º - A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

§ 4º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que.

I. 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 do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

§ 5º - O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

**Art. 17** – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, observada a sugestão da **GESTORA**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 18 abaixo.

**Art. 18** – Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA** e conforme recomendação da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral, conforme recomendação da **GESTORA**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; podendo, em qualquer caso, ser aplicado acréscimo ou desconto, conforme recomendação da **GESTORA**;

II. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o

direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela Central Depositária da B3, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento. No caso de integralização por meio de chamadas de capital, a **ADMINISTRADORA** divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade acerca de tal procedimento, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, e contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) montante total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se

tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do **FUNDO**, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral ou o ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na seção XIV da Resolução CVM 160; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**Art. 19** – No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

Parágrafo Único - A cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva

subscrição, exceto se esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo **FUNDO**.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 20** - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

§ 1º - Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo regime de caixa poderá, a critério da **GESTORA**, de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil [Dia Útil] do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

§ 2º - Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do §1º deste artigo, serão, a critério da **GESTORA**, em comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, reinvestidos em Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do artigo 60 abaixo; e/ou (iii) descritas no §5º.

§ 3º - O percentual mínimo a que se refere o *caput* do artigo 20 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* do artigo 20 os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

§ 5º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no *caput* do artigo 1 acima.

§ 6º - Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

**Art. 21** - Para os fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 22** – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação da **GESTORA**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no Documento de Subscrição, no termo de adesão a este Regulamento, e ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado

secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 23** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

§ 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 24** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de Ativos Financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros e demais valores mobiliários de titularidade do **FUNDO**, contanto que estes representem, conjuntamente, até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão

organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO** e os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da **GESTORA**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção da própria **GESTORA**, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. observado o disposto no artigo 29 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da **GESTORA**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 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 da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 29 abaixo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. selecionar e aprovar os Imóveis Alvo e demais ativos que sejam considerados imóveis, que comporão a carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimento; e

XIV. gerir individualmente a carteira de Imóveis Alvo e demais ativos que sejam considerados imóveis, considerando a recomendação e/ou aconselhamento da **GESTORA**, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido e ainda observado o disposto no artigo 30 e seguintes, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 26** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;

VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA, GESTORA** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas 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 para fins de proteção patrimonial, limitado a 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 27** – O Fundo pagará à **ADMINISTRADORA** uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses do fundo, quando será devida uma taxa de 0,925% (novecentos e vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

<b>Patrimônio Líquido/Valor de Mercado</b>	<b>Taxa</b>
Até R\$ 200.000.000,00	1,000%
Até R\$ 400.000.000,00	0,950%
Até R\$ 800.000.000,00	0,925%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,900%

§ 1º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 3º - Enquanto o **FUNDO** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, a Taxa de Administração será acrescida de 0,05% (cinco centésimos por cento) multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**.

## **DA GESTORA**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("**GESTORA**"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 29** - A **GESTORA** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a **GESTORA** ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17

de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), integrantes da política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade, observado que, em relação aos CRI Imóvel Alvo, o montante a ser aplicado deverá obedecer aos limites previstos no § 1º do artigo 2º acima;

II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

III. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, incluindo os Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais Ativos à **ADMINISTRADORA**;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos, incluindo os Imóveis Alvo e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração dos respectivos Imóveis Alvo e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

- VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;
- IX. discutir propostas de locação dos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**;
- XI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;
- XII. representar o **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste, nas reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A **GESTORA** deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo ou de quotas ou ações SPE que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a **GESTORA** venha a encontrar algum imóvel ou uma SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a **GESTORA** entenda que um determinado imóvel ou SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**. Nesse mesmo sentido, sempre

que a **GESTORA** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**.

**Art. 30** - A **GESTORA** exercerá o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

**Art. 31** - A **GESTORA**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 32** - A **GESTORA** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a **GESTORA** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**Art. 33** - A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores:  
<https://www.vbirealestate.com/compliance>

**A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA**

**Art. 34** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555,

assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea "a)", no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, 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 extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, alínea "b)", deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º alínea "b)", deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, 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 bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º - Na hipótese de destituição da **GESTORA**, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando **no mínimo**: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a **GESTORA** não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a **GESTORA** receberá uma multa indenizatória que será devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento ("Indenização da Gestora"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º

(quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

§ 11º A Indenização da **GESTORA** será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização da **GESTORA**, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à **GESTORA**, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão — sendo certo, desse modo, que a Indenização da **GESTORA** não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

§ 12º Para fins desse Regulamento considerar-se-á "Justa Causa" (i) conforme determinado por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (b) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (c) prática de crime contra o sistema financeiro, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (ii) suspensão de suas atividades por mais de 90 (noventa) dias; (iii) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da **GESTORA**.

§ 13º Não será devida nenhuma Indenização da **GESTORA** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

**Art. 35** - Caso a **ADMINISTRADORA** 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**.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 36** - A **ADMINISTRADORA** 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 exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 37** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 38** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 39** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 40** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na

regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou 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, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 41** – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais

Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa da **GESTORA**, dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 42** - A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá 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; e

III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 43** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 44** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do § 4º do artigo 40 acima ou do artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha

de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; e (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º da Instrução CVM 472.

**Art. 45** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 46** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 47** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto;
- c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de

pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 48** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pela **ADMINISTRADORA** junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal observando: (i) as Assembleias Gerais Extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as Assembleias Gerais Ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 3º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral.

**Art. 49** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;

b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;

c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;

d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 49;

b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta 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; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 50** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos

ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver

até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 51** - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, 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 à **ADMINISTRADORA** e, se esta 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 **FUNDO** 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 de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;

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;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI, do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 26-A da Instrução CVM 472 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 52** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do

**FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 53** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 54** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 55** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 56** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, observadas as exceções previstas no § 2º do artigo 24 da Instrução CVM 472.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 57** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 58** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - 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 da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 59** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 60** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 61** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - 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.

**Art. 62** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 61** - O **FUNDO** poderá a exclusivo critério da **GESTORA** amortizar parcialmente as suas Cotas quando verificar a existência a qualquer título de recursos excedentes no **FUNDO**, inclusive mas não se limitando quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º - Os recursos excedentes ficarão aplicados em Ativos Financeiros de liquidez, conforme permitido pela Instrução CVM 472, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.

§ 2º - As amortizações ocorrerão em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data que a **GESTORA** comunicar a **ADMINISTRADORA** para a realização de tais amortizações.

**Art. 62** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 63** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Documento de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

### **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 64** - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos

inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

## **RISCOS**

**Art. 65** - O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto de oferta de Cotas do **FUNDO**, quando divulgado, e no informe anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ("Informe Anual"), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** e quaisquer outros prestadores de serviços do **FUNDO**, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos Ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação ou resgate de Cotas com valor reduzido ou ainda impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do **FUNDO**. Ainda que a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para o Cotista.

§ 1º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

§ 2º - A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**.

§ 3º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

## **DO FORO**

**Art. 66-** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO  
GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2023.02.15 17:26:11  
-03'00'

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA  
CRISTINA FERREIRA DA  
COSTA:04293386785  
Date: 2023.02.15 17:26:27  
-03'00'

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI  
GREENPOWER**



## **ANEXO II**

---

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI GREENPOWER**

CNPJ nº 49.581.652/0001-56

Por este instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, por este ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI GREENPOWER**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 49.581.652/0001-56 (“Fundo”), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, e em atendimento às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos do Ofício B3/SCF nº 105/2023, datado de 24 de fevereiro de 2023, **RESOLVE:**

**(a)** alterar o Parágrafo 4º do Art. 13 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) para substituir o termo “depositadas” por admitidas”, conforme redação abaixo:

*“**Art. 13** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).*

(...)

*§ 4º - As Cotas poderão ser admitidas pela **ADMINISTRADORA** para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da*

*Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sendo certo que as cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado."*

**(b)** alterar o Art. 16 do Regulamento para incluir menção do rito de distribuição adotado para a primeira emissão de cotas do Fundo, conforme redação abaixo:

***"Art. 16** – A primeira emissão de Cotas do Fundo consistirá na emissão de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão") e será distribuída sob o rito de registro automático de distribuição, conforme Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e a Instrução CVM 472, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização destinada exclusivamente a investidores qualificados nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada."*

**(c)** alterar os itens "II" e "III" do Art. 18 do Regulamento para, no item "II", incluir o trecho "conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento" e para informar que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas, e, no item "III" incluir que a cessão do direito de preferência observará os prazos e procedimentos operacionais da B3, conforme redação abaixo:

***"Art. 18** – Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA** e conforme recomendação da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:*

*(...)*

II. *no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações na data-base a ser indicada no ato que aprovar a nova emissão de cotas do **FUNDO**, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela B3, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;*

III. *exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B; (...)*"

**(d)** alterar o Art. 20 do Regulamento para incluir que os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas custodiadas na B3 eletronicamente, de forma igualitária e sem distinção entre os Cotistas, conforme redação abaixo:

*"**Art. 20** - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"), observado que os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas custodiadas na B3 eletronicamente,*

*de forma igualitária e sem distinção entre os Cotistas.”*

(e) alterar o Art. 60 do Regulamento para incluir que o procedimento de entrega de ativos do **FUNDO** será realizado fora do ambiente da B3, conforme redação abaixo:

*“Art. 60 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, observado que o procedimento de entrega de ativos do **FUNDO** será realizado fora do ambiente da B3.”*

(e) alterar o Art. 64 do Regulamento para melhor especificar o público alvo do **FUNDO**, conforme redação abaixo:

*“Art. 64 – O **FUNDO** é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.”*

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.

## **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

### **VALORES MOBILIÁRIOS**

ANA CRISTINA FERREIRA  
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2023.02.28 18:26:48 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO DUQUE  
HORTA NOGUEIRA:28495490889  
Date: 2023.02.28 18:27:03 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

## **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI GREENPOWER**

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI GREENPOWER**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "Regulamento", pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("Cotistas") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

### **DO OBJETIVO**

**Art. 2º** - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono, observado o limite mínimo de investimento de 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** nos seguintes ativos:

(i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao fornecimento de energia elétrica incluindo, mas não se limitando a subestação de energia elétrica, equipamentos fotovoltaicos, equipamentos eólicos, instalações de veículos fotovoltaicos e quaisquer outros ativos voltados ao setor de fornecimento de energia elétrica, a critério da **ADMINISTRADORA**, observada orientação da **GESTORA** ("Imóveis Alvo");

(ii) indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c", são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo Imobiliários"); e

(iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários, na origem ou na destinação, relacionados a Imóveis Alvo ("CRI Imóvel Alvo" e, em conjunto com os Ativos Alvo Imobiliários, "Ativos Alvo").

§ 1º - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo 2º, o **FUNDO** poderá investir em CRI Imóvel Alvo e em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") observado os limites abaixo descritos, sendo que a condição de CRI Imóvel Alvo será observada pela **GESTORA** quando de sua aquisição como critério de elegibilidade:

Principais Limites de Concentração	Limite Máximo do Patrimônio Líquido do Fundo		
	Por Ativo	Conjunto	
Ativos Alvo Imobiliários	100%	100%	Até 100%
CRI Imóvel Alvo	50%	50%	
CRI	33%		33%
Outros Ativos	33%		

§ 2º - As aquisições dos Ativos pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento ambiental, social e de governança (ASG) adotada pela **GESTORA** para o **FUNDO**, a qual pode ser encontrada no seguinte site: [www.vbirealestate/compliance/políticas](http://www.vbirealestate/compliance/políticas), à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 3º - A aquisição dos Imóveis Alvo deverá ser precedida de auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia, com a finalidade de verificar a propriedade e regularidade do Imóveis Alvo objeto de aquisição, sendo certo que o relatório deverá ser emitido sem apontamentos relevantes, a critério da **GESTORA**.

§ 4º - Para os fins do "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10", de 23 de maio de 2019, o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento "Híbrido".

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - A administração e gestão do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando os investimentos de longo prazo descritos no referido artigo 2º acima, objetivando, fundamentalmente:

I. auferir receitas por meio de alienação, locação, arrendamento ou exploração dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;

II. auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e

III. auferir rendimentos advindos do investimento em Outros Ativos, conforme descritos no artigo 4º abaixo.

**Art. 4º** - O **FUNDO** investirá preponderantemente em Ativos Alvo, observado o limite mínimo de investimento de 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em Ativos Alvo, e poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. letras de crédito imobiliário;

II. letras hipotecárias;

III. letras imobiliárias garantidas;

IV. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que não invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo;

V. cotas de fundos de investimento imobiliário que não aqueles enquadrados no artigo 2º item (ii) observado ainda o disposto no parágrafo 6º do artigo 4º;

VI. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VII. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

VIII. ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas

de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

IX. CRI que não aqueles enquadrados no artigo 2º item (iii);

X. debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"); e

XI. demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos dos Ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos.

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos Outros Ativos.

§ 5º - O **FUNDO** não poderá realizar operações de "*daytrade*".

**Art. 5º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Delloite Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independente; (v) Grant Thornton

Auditores Independentes e (vi) Apsis Consultoria Empresarial, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** (em conjunto, "Ativos Financeiros"), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

**Art. 7º** - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

**Art. 8º** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da **GESTORA**, 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 e sem prejuízo da necessidade de aprovação em caso de conflito de interesses:

I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos); e

III. adquirir os Ativos referentes a Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu

patrimônio (inclusive os seus bens e direitos).

**Art. 10** – Caso o **FUNDO** venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, cabendo à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 11** – A negociação dos Ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**. A recomendação da **GESTORA** deverá estabelecer os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

**Art. 12** – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**.

### **DAS COTAS**

**Art. 13** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no artigo 26 da Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021.

§ 2º - Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - As Cotas poderão ser admitidas pela **ADMINISTRADORA** para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sendo certo que as cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 14** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral, no prospecto, se houver, e no documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável (“Documento de Subscrição”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Documento de Subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º - Os Documentos de Subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição ou reserva de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

**Art. 15** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer

pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. 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 do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 16** – A primeira emissão de Cotas do Fundo consistirá na emissão de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão") e será distribuída sob o rito de registro automático de distribuição, conforme Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e a Instrução CVM 472, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização destinada exclusivamente a investidores qualificados nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

§ 1º - Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 555.850 (quinhentas e cinquenta e cinco mil e oitocentas e cinquenta) Cotas, no montante de R\$ 55.585.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos e oitenta e cinco reais). Caso

atingido o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das Cotas sejam subscritas, as Cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 3º - A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

§ 4º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que.

I. 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 do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

§ 5º - O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

**Art. 17** – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, observada a sugestão da **GESTORA**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 18 abaixo.

**Art. 18** – Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA** e conforme recomendação da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral, conforme recomendação da **GESTORA**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; podendo, em qualquer caso, ser aplicado acréscimo ou desconto, conforme recomendação da **GESTORA**;

II. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o

direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações na data-base a ser indicada no ato que aprovar a nova emissão de cotas do **FUNDO**, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela B3, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento. No caso de integralização por meio de chamadas de capital, a **ADMINISTRADORA** divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade acerca de tal procedimento, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, e contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) montante total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido

integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do **FUNDO**, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral ou o ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na seção XIV da Resolução CVM 160; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**Art. 19** – No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

Parágrafo Único - A cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de

distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição, exceto se esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo **FUNDO**.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 20** - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"), observado que os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas custodiadas na B3 eletronicamente, de forma igualitária e sem distinção entre os Cotistas.

§ 1º - Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo regime de caixa poderá, a critério da **GESTORA**, de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil [Dia Útil] do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

§ 2º - Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do §1º deste artigo, serão, a critério da **GESTORA**, em comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, reinvestidos em Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos

Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do artigo 60 abaixo; e/ou (iii) descritas no §5º.

§ 3º - O percentual mínimo a que se refere o *caput* do artigo 20 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* do artigo 20 os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

§ 5º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no *caput* do artigo 1 acima.

§ 6º - Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

**Art. 21** - Para os fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 22** – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação da **GESTORA**, dentro de

suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no Documento de Subscrição, no termo de adesão a este Regulamento, e ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 23** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

§ 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 24** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de Ativos Financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do

## **FUNDO.**

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros e demais valores mobiliários de titularidade do **FUNDO**, contanto que estes representem, conjuntamente, até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO** e os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da **GESTORA**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção da própria **GESTORA**, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. observado o disposto no artigo 29 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da **GESTORA**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 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 da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer

obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 29 abaixo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. selecionar e aprovar os Imóveis Alvo e demais ativos que sejam considerados imóveis, que comporão a carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimento; e
- XIV. gerir individualmente a carteira de Imóveis Alvo e demais ativos que sejam considerados imóveis, considerando a recomendação e/ou aconselhamento da **GESTORA**, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido e ainda observado o disposto no artigo 30 e seguintes, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 26** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA, GESTORA** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas 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 para fins de proteção patrimonial, limitado a 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 27** – O Fundo pagará à **ADMINISTRADORA** uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses do fundo, quando será devida uma taxa de 0,925% (novecentos e vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

<b>Patrimônio Líquido/Valor de Mercado</b>	<b>Taxa</b>
Até R\$ 200.000.000,00	1,000%
Até R\$ 400.000.000,00	0,950%
Até R\$ 800.000.000,00	0,925%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,900%

§ 1º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 3º - Enquanto o **FUNDO** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, a Taxa de Administração será acrescida de 0,05% (cinco centésimos por cento) multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**.

## **DA GESTORA**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("**GESTORA**"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 29** - A **GESTORA** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-

Ihe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a **GESTORA** ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), integrantes da política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade, observado que, em relação aos CRI Imóvel Alvo, o montante a ser aplicado deverá obedecer aos limites previstos no § 1º do artigo 2º acima;

II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

III. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, incluindo os Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais Ativos à **ADMINISTRADORA**;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos, incluindo os Imóveis Alvo e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração dos respectivos Imóveis Alvo e SPEs, realizando diretamente tais serviços

na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;

IX. discutir propostas de locação dos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**;

XI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;

XII. representar o **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste, nas reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A **GESTORA** deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo ou de quotas ou ações SPE que invistam, no mínimo, 2/3 (dois

terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a **GESTORA** venha a encontrar algum imóvel ou uma SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a **GESTORA** entenda que um determinado imóvel ou SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**. Nesse mesmo sentido, sempre que a **GESTORA** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**.

**Art. 30** - A **GESTORA** exercerá o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

**Art. 31** - A **GESTORA**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 32** - A **GESTORA** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a **GESTORA** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**Art. 33** - A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores:  
<https://www.vbirealestate.com/compliance>

**A GESTORA DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA**

**Art. 34** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea "a)", no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, 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 extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, alínea "b)", deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º alínea "b)", deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, 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 bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º - Na hipótese de destituição da **GESTORA**, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando **no mínimo**: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a **GESTORA** não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a **GESTORA** receberá uma multa indenizatória que será devida

pelo FUNDO à **GESTORA** por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento ("Indenização da Gestora"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

§ 11º A Indenização da **GESTORA** será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização da **GESTORA**, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à **GESTORA**, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão — sendo certo, desse modo, que a Indenização da **GESTORA** não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

§ 12º Para fins desse Regulamento considerar-se-á "Justa Causa" (i) conforme determinado por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (b) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (c) prática de crime contra o sistema financeiro, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (ii) suspensão de suas atividades por mais de 90 (noventa) dias; (iii) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da **GESTORA**.

§ 13º Não será devida nenhuma Indenização da **GESTORA** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

**Art. 35** - Caso a **ADMINISTRADORA** 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**.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 36** - A **ADMINISTRADORA** 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 exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 37** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 38** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 39** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida

entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 40** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou 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, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e

XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 41** – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a

Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa da **GESTORA**, dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 42** - A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá 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; e

III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de

voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 43** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 44** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que

representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do § 4º do artigo 40 acima ou do artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; e (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º da Instrução CVM 472.

**Art. 45** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 46** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 47** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos:

a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou

com indicação de outro procurador para o exercício deste voto;

c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 48** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pela **ADMINISTRADORA** junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal observando: (i) as Assembleias Gerais Extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as Assembleias Gerais Ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 3º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral.

**Art. 49** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;

b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;

c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;

d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 49;

b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta 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; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 50** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no

mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 51** - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, 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 à **ADMINISTRADORA** e, se esta 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 **FUNDO** 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 de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;

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;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI, do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do

recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 26-A da Instrução CVM 472 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 52** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 53** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 54** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 55** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 56** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, observadas as exceções previstas no § 2º do artigo 24 da Instrução CVM 472.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 57** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 58** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - 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 da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 59** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 60** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, observado que o procedimento de entrega de ativos do **FUNDO** será realizado fora do ambiente da B3, caso aplicável.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 61** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - 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.

**Art. 62** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte

documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 61** - O **FUNDO** poderá a exclusivo critério da **GESTORA** amortizar parcialmente as suas Cotas quando verificar a existência a qualquer título de recursos excedentes no **FUNDO**, inclusive mas não se limitando quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º - Os recursos excedentes ficarão aplicados em Ativos Financeiros de liquidez, conforme permitido pela Instrução CVM 472, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.

§ 2º - As amortizações ocorrerão em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data que a **GESTORA** comunicar a **ADMINISTRADORA** para a realização de tais amortizações.

**Art. 62** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 63** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Documento de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 64** – O **FUNDO** é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais ou jurídicas em geral., fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

## **RISCOS**

**Art. 65** - O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto de oferta de Cotas do **FUNDO**, quando divulgado, e no informe anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ("Informe Anual"), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** e quaisquer outros prestadores de serviços do **FUNDO**, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos Ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação ou resgate de Cotas com valor reduzido ou ainda impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do **FUNDO**. Ainda que a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para o Cotista.

§ 1º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os Cotistas estão

sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

§ 2º - A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**.

§ 3º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

## **DO FORO**

**Art. 66-** 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.



### **ANEXO III**

---

#### **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder (“Coordenador Líder”) da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas (“Oferta”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI GREENPOWER**, 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 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 sob o nº 49.581.652/0001-56 (“Fundo”), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do ato declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Administradora, na qualidade de administrador fiduciário e representante do Fundo, e pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestora”), inclusive aquelas informações eventuais ou periódicas constantes do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:

Cargo:

Cristiano Guimarães  
Itaú BBA

Nome:

Cargo:

Marcio Luis Domingues da Silva  
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### **ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO  
24 DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI GREENPOWER**, 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 sob o nº 49.581.652/0001-56 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 2 de março de 2023

### BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785  
Date: 2023.03.02 16:45:27 -03'00'

*Administradora*

BRUNO DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO  
DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889  
Date: 2023.03.02 16:45:43 -03'00'

Nome: Ana Cristina Ferreira da Costa  
Cargo: Diretora

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**VBI**  
REAL ESTATE

## **ANEXO V**

---

DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO  
24 DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 11.112, de 18 de junho de 2010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 11.274.775/0001-71, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de gestor do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI GREENPOWER**, 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 sob o nº 49.581.652/0001-56 ("**Fundo**"), no âmbito da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023

### **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**

*Gestora*

---

Nome: Kenneth Aron Wainer

Cargo: Diretor

---

Nome: Sérgio Lemos de Magalhães

Cargo: Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Kenneth Aron Wainer.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 2DDB-AB5E-8BE4-01D2.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/2DDB-AB5E-8BE4-01D2> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2DDB-AB5E-8BE4-01D2



### Hash do Documento

71E16254005DE8586E50E2573E312B7F6B4FEFFEDB70EB4E7EFF678EFE60EB12

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/03/2023 é(são) :

SERGIO LEMOS DE MAGALHÃES (Signatário) - 224.618.888-17

em 02/03/2023 13:54 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Sergio Lemos De Magalhaes

**Tipo:** Certificado Digital

Kenneth Wainer (Signatário) - 214.960.168-07 em 28/02/2023

15:47 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Kenneth Aron Wainer

**Tipo:** Certificado Digital





## **ANEXO VI**

---

### **ESTUDO DE VIABILIDADE**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FII VBI GREENPOWER

Este Estudo de Viabilidade (“Estudo”) foi elaborado em março de 2023 pela VBI Real Estate (“VBI”, “VBI Real Estate” ou “Gestor”), gestor do Fundo de Investimento Imobiliário FII VBI GREEN POWER (“FII” ou “Fundo” ou “VBI GREENPOWER”).

O objetivo do FUNDO é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono. As cotas do Fundo serão negociadas em ambiente de bolsa, com o ticker GVBI11.

O presente estudo foi elaborado com base em dados históricos econômico-financeiros, bem como do mercado imobiliário, considerando inclusive os impactos dos conflitos no leste da Europa e recente processo eleitoral, conforme detalhado neste Estudo. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Gestor. Estas estimativas estão sujeitas a erros e variações. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A VBI não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias pautadas em expectativas e projeções que possam afetar a rentabilidade dos ativos aqui apresentados.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção “Fatores de Risco” do prospecto da 1ª emissão de cotas do Fundo (“Prospecto”), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

## INTRODUÇÃO

O FII VBI GREENPOWER é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de energia renovável e descarbonização, para realizar investimentos em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao fornecimento de energia elétrica incluindo, mas não se limitando a: subestações de energia elétrica, equipamentos fotovoltaicos, equipamentos eólicos, instalações de recarga de veículos e quaisquer outros ativos voltados ao setor de fornecimento de energia elétrica e demais Ativos Alvo (conforme definido no regulamento do Fundo).

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de *dividend yield* esperada para o cotista do Fundo que adquirir cotas ao valor base desta emissão. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Os recursos captados com a 1ª emissão de cotas do FII VBI GREEN POWER serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do Fundo em compor um portfólio diversificado e resiliente, condizente com a Política de Investimento (conforme definida no regulamento do Fundo) do Fundo. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

## SUMÁRIO EXECUTIVO

### O que é o GVBI11?

Foco na **obtenção de renda e ganho de capital**, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em **ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança**, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono.



PAINÉIS SOLARES



PARQUES EÓLICOS



SUBESTAÇÃO



PÁTIOS DE RECARGA

<sup>1</sup>No primeiro ano, <sup>2</sup>NTN-B de duração comparável (8,5 anos) em 07/02/2023.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE EXENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS; AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: VBI Real Estate

### RENTABILIDADE

- Rentabilidade inicial<sup>1</sup> de 9,5% a.a. ajustados anualmente pela inflação (+409 bps acima da NTN-B<sup>2</sup> líquida de imposto de renda);
- Fluxos de caixa de longo prazo e previsíveis;
- Ajuste anual de receita pela inflação.

### PIPELINE

- 24 ativos de geração fotovoltaicos;
- Contrato de locação de prazo médio de 16 anos;
- 76% da receita do pipeline possui *credit rating* BrAA- ou mais;
- 100% de contratos atípicos.

### PARECER NINT

Fundo com adoção de critérios de sustentabilidade com parecer de segunda opinião da



## SOBRE O GESTOR

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente no mercado imobiliário brasileiro, com time com mais de 10 (dez) anos de experiência em conjunto, atuando em todo processo de investimento e nas diversas modalidades de gestão (desenvolvimento e gestão de ativos).

Fundada em 2007, a empresa possui sob gestão aproximadamente R\$ 6,4 bilhões provenientes de uma base com mais de 200 mil investidores diversificada em institucionais estrangeiros e locais, tais como fundos de pensão públicos e corporativos, seguradoras, *endowments*, fundações e fundos de fundos com foco no mercado imobiliário.

Seus investimentos estão divididos em diversos segmentos do setor imobiliário, como edifícios corporativos (escritório), residenciais, galpões logísticos, consumo essencial, residência estudantil, *shopping centers* e crédito estruturado, com presença em 18 (dezoito) estados brasileiros, já tendo realizados mais 90 investimentos.

Fundada em 2009, a **VBI Real Estate** é uma **gestora de recursos independente 100% focada em ativos reais**.

- **R\$ 6,3 bilhões** captados<sup>1</sup>;
- Mais de **90 investimentos** realizados;
- Investimentos em **18 estados**;
- **Time com mais de 10 anos de experiência** em conjunto;
- Verticalmente **integrada**;
- **Base de investidores diversificada com mais de 200 mil investidores com** diferentes perfis de investimento (local e estrangeiro, institucional e pessoa física).

<sup>1</sup>Montante considera o valor captado historicamente e utiliza como base os anúncios de encerramento de ofertas públicas.  
Fonte: VBI Real Estate, data base de 31/12/2022



Figura 1: Áreas de Atuação

## NOSSO TRACK RECORD

### DESENVOLVIMENTO

- **+40** ativos desenvolvidos desde 2008;
- **+300 mil m<sup>2</sup>** de ABL em galpões logísticos e edifícios corporativos (AAA);
- Plataforma de **moradia estudantil** com **mais de 2.100 camas**.

### CORE

- **7 FII**s listados na B3 + 1 FII em ambiente CETIP;
- **R\$ 4,7 bilhões** de AuM;

### CRÉDITO

- **R\$ 2,6 bilhão** originados

Fonte: VBI Real Estate, 30/10/2022



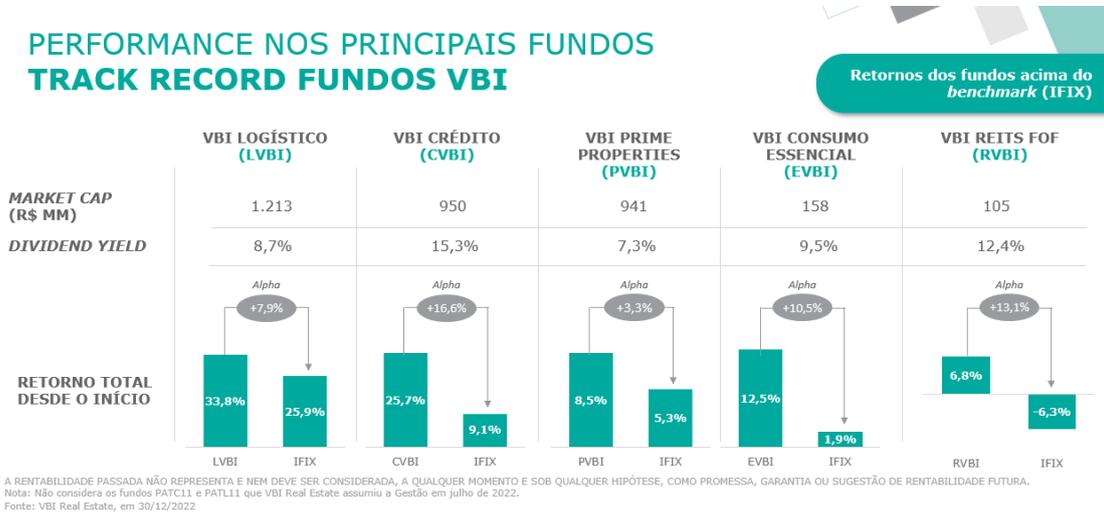
presença em **18 estados**

Fonte: VBI Real Estate, 30/10/2022

No segmento de fundos imobiliários negociados na B3, a VBI Real Estate é gestora, além do Fundo, do FII VBI Logístico (LVBI11), do FII VBI CRI (CVBI11), FII VBI REITS (RVBI11), FII VBI Consumo Essencial (EVBI11), FII VBI Prime Properties (PVBI11), VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA FII (AVBI11), Patria Edifícios Corporativos (PATC11) e Patria Logístico (PATL11). Somados, esses 8 (oito) fundos possuem valor de mercado de R\$ 4,0 bilhões.

Dos mesmos fundos listados na B3, e originalmente constituídos pela VBI Real Estate, os retornos de todos os segmentos desde o início da negociação em bolsa são superiores ao IFIX, índice de referência para os fundos imobiliários listados, ou superiores ao IFIX setorial. A tabela abaixo apresenta os retornos históricos.

Figura 2: VBI vs. Mercado – Retornos



Fonte: VBI Real Estate em 30/12/2022

Compõem ainda, como classe de investimentos geridos pela VBI, fundos de investimento voltados para o *private equity*. Nessa classe, a VBI tem estruturados 6 (seis) veículos com diferentes prazos e naturezas, tendo projetos de desenvolvimento em todos os segmentos e Uliving, mas sempre voltados para o setor de *real estate* no Brasil. O AUM da VBI em fundos de *private equity* atualmente é de R\$ 957 mm

No tocante ao modelo de gestão, a VBI Real Estate conta com 55 profissionais divididos em áreas especializadas nos diversos setores do mercado imobiliário, com times verticalmente integrados e integralmente dedicados e especializados em cada setor de atuação.

Figura 3: Estrutura Organizacional



Este modelo especializado, na visão do Gestor, é relevante na construção do portfólio do FII VBI GREENPOWER, pois permite que cada uma das áreas contribua com tecnicidade na análise dos fundos e dos ativos imobiliários que o Fundo venha a investir. Em resumo, o FII VBI GREENPOWER possui um time próprio e exclusivo de gestão que analisará potenciais investimentos com o suporte das áreas compartilhadas da VBI Real Estate.

## **TIME DE GESTÃO**

A VBI Real Estate é gerida por profissionais com experiência no mercado imobiliário brasileiro. A expertise dos membros da VBI Real Estate fomenta sólidas relações com os diferentes *stake holders*, corretores, locatários, *assets*, *family offices* e principais instituições financeiras locais e internacionais.

### Rodrigo Abbud

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduação em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Rodrigo iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando nas áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 11 anos.

### Ken Wainer

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US\$2 bilhões. Sua carreira conta com 18 anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 22 anos e é fluente em português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.

### Alexandre Bolsoni – Investimentos em Ativos Logísticos

Alexandre tem 21 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão do segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

### Vítor Martins, CFA, CAIA – Crédito

Vítor tem 19 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2009, onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo, possui certificação Anbima CGA e é gestor de recursos registrado na CVM desde 2009.

### Sérgio Magalhães – COO

Sérgio tem 12 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de *back office*, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio ingressou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou em planejamento financeiro na Gafisa e na Agrovia, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas e também na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

Além do time de gestão Sênior, que conta com a presença do Head de energia renovável Ken Wainer, a VBI conta ainda com uma estrutura totalmente dedicada a gestão da estratégia do FUNDO, incluindo um especialista de investimentos, Gabriel Lichand. Abaixo segue a estrutura organizacional juntamente com o descritivo da equipe.

**Figura 4: Time de Gestão FII VBI GREENPOWER**



Fonte: VBI Real Estate

### **PROCESSO DE INVESTIMENTO**

Para a avaliação e realização dos investimentos do Fundo, a área de energia renovável mantém o foco e disciplina em cinco etapas declaradas e contam com a sinergia de todas as outras estruturas existentes

na casa. O quadro abaixo apresenta o descritivo das etapas do processo de investimento que a VBI busca adotar:

<b>ORIGINAÇÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacidade de originação do time VBI refletida no pipeline de R\$ 197 mm;</li> <li>• Suporte de análise das áreas compartilhadas da VBI</li> </ul>
<b>PRÉ-ANÁLISE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apresentação inicial do investimento: definição do conceito, modelo de viabilidade e análise do projeto;</li> <li>• Elaboração do memorando de investimento com detalhamento da operação para apresentação ao Comitê de Investimento</li> </ul>
<b>APROVAÇÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprovação da Operação no Comitê de Investimentos;</li> <li>• Estruturação da operação: avaliação imobiliária, avaliação técnica, avaliação ambiental, exigência de garantias entre outros.</li> </ul>
<b>AQUISIÇÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Due diligence</i>;</li> <li>• Revisão detalhada dos documentos da operação;</li> <li>• Confirmação da operação;</li> <li>• Comitê de Investimento</li> </ul>
<b>MONITORAMENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reunião mensal de acompanhamento das operações para o Comitê Executivo;</li> <li>• Acompanhamento mensal dos projetos, incluindo recebimento dos aluguéis vincendos e O&amp;M dos ativos</li> </ul>

## PANORAMA DE MERCADO

### O MUNDO EM TRANSFORMAÇÃO ENERGÉTICA

Vivemos em um mundo de notáveis mudanças climáticas com uma cadeia de consequências com alto nível de complexidade. Impactos ambientais tais como estiagens maiores, redução de reservas de água potável, aumento do nível do mar, redução na produção de alimentos parecem ser as associações mais diretas. Contudo, de acordo com a Organização Mundial da Saúde (2021), 4,2 milhões de pessoas morrem todos os anos em função da poluição atmosférica. Esses gases poluentes permitem a passagem da luz solar em direção ao planeta, e retêm o calor, elevando a temperatura, o que, conseqüentemente, aumenta a poluição e contribui para o agravamento do efeito estufa.

Apesar de um senso de urgência crescente nos últimos anos, os fenômenos climáticos já urgem há décadas. Países se uniram pela primeira vez (após o final da Guerra Fria), em um evento dedicado à discussão do tema em 1992 no Brasil. Apesar da criação de um acordo comum, nem todos os países seguiram as metas estabelecidas. O mesmo aconteceu depois em outros encontros, como o de Kyoto (1997) e as negociações de Copenhague (2009). Finalmente, em 2016, se conseguiu um acordo mais abrangente, o chamado Acordo de Paris, quando já existia uma maior “maturidade climática”. Esse

acordo fez com que cada país chegasse a um compromisso próprio para contribuir globalmente com uma meta de limitar o aumento da temperatura global em até 2 graus Celsius até 2050. No Acordo de Paris, a contribuição brasileira para mitigação foi uma meta de reduzir, relativamente aos níveis de 2005, em 37% suas emissões de gases de efeito estufa até 2025 e, de forma indicativa, 43% até 2030.

Há diversas formas de atuação na questão, mas parece consensual que a matriz energética ocupa um papel de destaque nas discussões. A transformação neste setor é necessária e impactante. Dada sua relevância nas emissões de gases de efeito estufa, os sistemas energéticos constituem o centro das ações de mitigação do aquecimento global. Essa transformação, chamada de transição energética, é liderada por países desenvolvidos e resulta de políticas para o setor de energia, com especial foco na difusão de fontes renováveis para a geração de eletricidade.

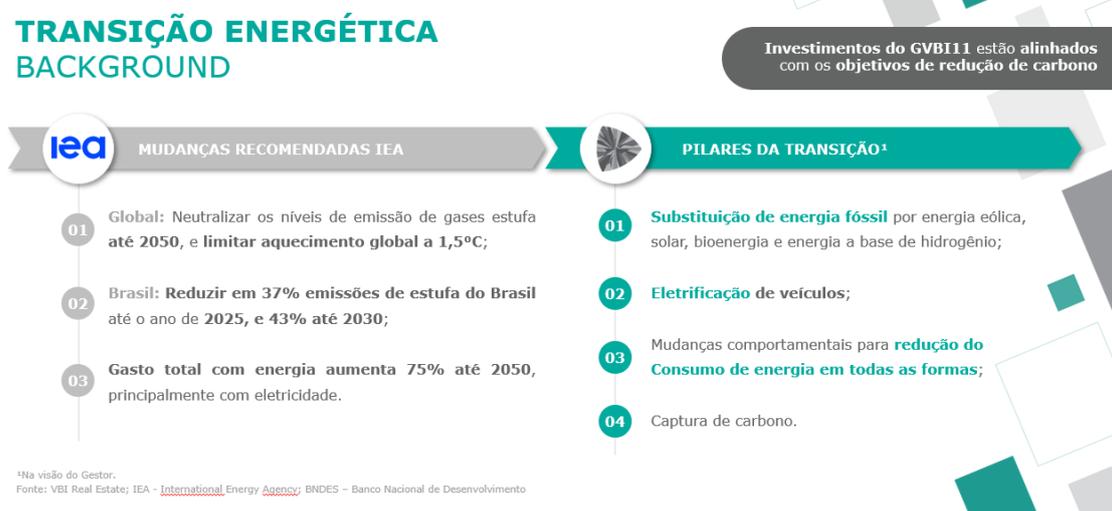
A transição energética é uma mudança de paradigma que envolve não só a geração de energia, mas também o consumo e o reaproveitamento dela. O conceito parte da migração de matrizes energéticas poluentes – como combustíveis fósseis à base de carvão ou petróleo – para fontes de energia renováveis, como solares, eólicas e de biomassas. Além disso adaptações de infraestrutura de segunda ordem para possibilitar uma dinâmica social condizente, tal como a eletrificação de estradas e edifícios viabilizando que frotas de veículos elétricos sejam possíveis.

O tipo de transição energética de baixo carbono melhor descreve a orientação da política energética dos principais países e organizações supranacionais. Essa agenda envolve estratégias públicas e privadas em torno da ideia de uma transformação nos sistemas energéticos, procurando sua descarbonização. No entanto, é importante destacar que os países que buscam essa transição estão sujeitos a diferentes restrições, seja pelas características históricas de suas matrizes energéticas ou características institucionais e econômicas. Dessa forma, os desafios impostos podem ser heterogêneos, assim como as estratégias adotadas.

De forma geral, as políticas energéticas têm como objetivos principais a busca por segurança do abastecimento, o acesso à energia a preços módicos e a produção e o uso da energia de forma ambientalmente adequada. Como frequentemente esses objetivos se contrapõem, o universo de possibilidades para políticas energéticas se restringe. Em artigo de discussão do IPEA de 2019, Luciano Losekann e Felipe Tavares descrevem que políticas serão convergentes à transição energética de baixo carbono se priorizarem quatro tipos de estratégias de desenvolvimento energético: (i) energia-expansiva: com expansão de fontes de baixo carbono; (ii) energia-reprodutiva: com a manutenção de fontes existentes com baixas emissões; (iii) energia-substitutiva: com a substituição de fontes de elevada emissão; e (iv) energia-poupadora: com produção e consumo mais eficientes e/ou pela conservação de energia. Fica evidente que o fornecimento de energia via fontes tais como solar e eólica, Objetos Alvo do Fundo GVBI, se encaixam nessas categorias. A própria Agência Internacional de Energia sinaliza que

essas classes seriam responsáveis por até 82% da redução de emissões necessárias para atender aos objetivos climáticos no cenário de desenvolvimento sustentável (IEA, 2018).

Figura 5: Transição Energética – Highlights

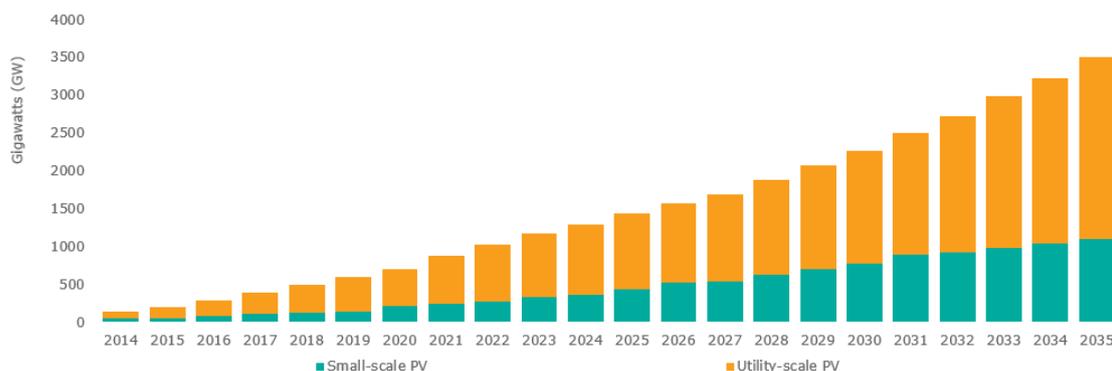


Fonte: VBI Real Estate; IEA – International Energy Agency, BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento

A eletrificação dos diversos usos finais de energia é considerada uma das principais estratégias na descarbonização do setor. Esse argumento é justificado pelo fato de a geração elétrica, seja ela centralizada ou descentralizada, apresentar alternativas tecnológicas de baixa emissão (o caso das fontes solar e eólica) e maior flexibilidade nos usos finais (os casos da mobilidade e aquecimento). Se considerarmos o contexto de países emergentes tal como o Brasil e demais países pertencentes ao BRICS, cuja infraestrutura está em plena estruturação, ampliando o acesso e a qualidade no uso da energia para populações em crescimento, a opção pela eletricidade tem se mostrado bastante adequada a esses objetivos.

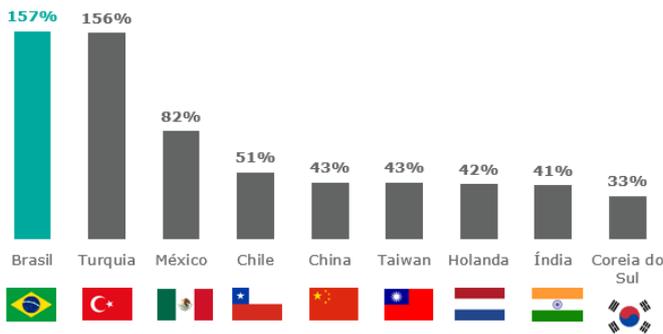
As fontes de geração de energia, como já colocado aqui, com clara aderência a essa estratégia estão relacionadas a energia eólica e solar. As estimativas divergem das diversas agências, mas todas elas convergem para um crescimento mais acelerado dessas fontes no Brasil e no mundo.

Gráfico 1: Projeções Globais para Crescimentos da Capacidade Instalada de Energia Solar (CAGR ~15%)

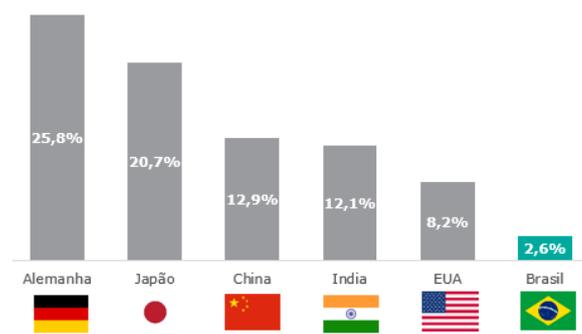


Ao pegarmos a energia solar, foco do pipeline da 1ª Emissão do FII GVBI, vemos que de acordo com o Plano Decenal de Expansão de Energia Elétrica 2030 (MME; EPE, 2021) aponta um futuro promissor para a energia solar no Brasil. De acordo com o trabalho, a geração solar fotovoltaica terá o maior incremento dentre as fontes de energia. Para a fonte solar centralizada, o estudo indica crescimento de 163% de 2021 a 2030, alcançando a geração de 21 TWh (2,3% do total) no horizonte do Plano. Para a geração solar distribuída, é previsto chegar em 2030 com a potência instalada entre 16,8 GW e 24,5 GW, dependendo das regras a serem adotadas na revisão do marco legal da MMGD e de alterações no modelo tarifário da baixa tensão, prevendo-se investimentos da ordem de 50 a 70 bilhões de reais nesse segmento (BEZERRA, 2021).

**Gráfico 2: Geração Solar 2014-2021 CAGR (%)**



**Gráfico 3: Geração Solar / Geração Total (%)**



Fonte: VBI Real Estate; Euromonitor; IRENA – International Renewable Energy Agency; EPE - Empresa de Pesquisa Energética

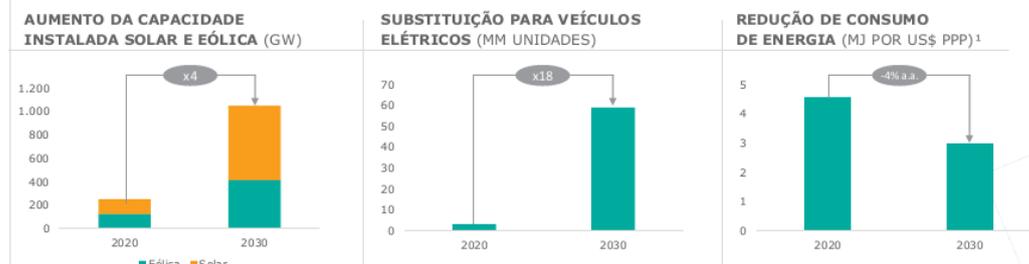
### MATRIZ ENERGÉTICA BRASILEIRA

- Mercado global de energia solar com **potencial de crescimento**;
- Geração solar ainda representa **apenas 2,6%** da geração total do sistema Brasileiro;
- **Brasil #1** entre peers em **crescimento de geração solar** entre 2014 – 2021.

## INVESTIMENTO EM ENERGIA RENOVÁVEL

### MUDANÇAS GLOBAIS RECOMENDADAS INTERNATIONAL ENERGY AGENCY (IEA)

- Aumentar capacidade instalada de energia solar e eólica em 4x;
- Aumentar share de veículos elétricos de 5% para 60% do total;
- Aumentar novos investimentos em capacidade instalada solar para 630GW / ano eólico global para 390 GW/ano.



<sup>1</sup>Megajoule por US\$ Purchase power parity  
Fonte: VBI Real Estate; IEA - International Energy Agency

## IMPLICAÇÕES DE INVESTIMENTO PARA O BRASIL OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

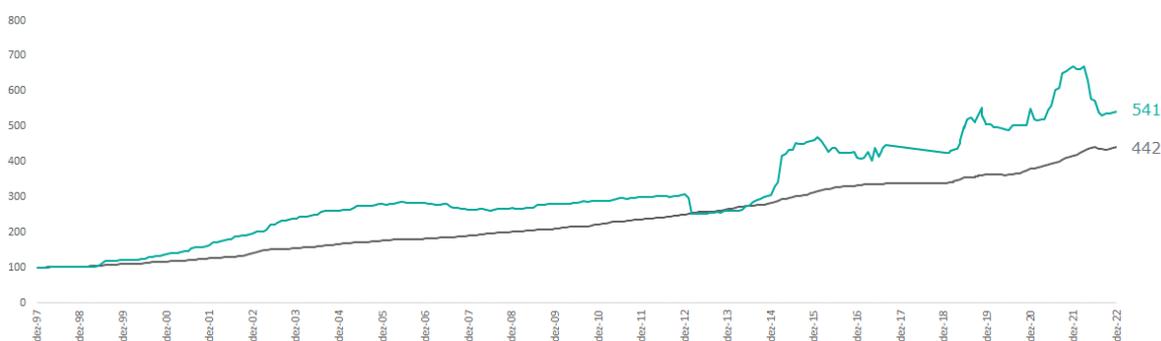
Capacidade de Geração Fotovoltaica em operação (GW)	23 GW
Aumento Target para 2030 (x)	4x
<b>Capacidade Target para 2030 (GW)</b>	<b>92 GW</b>
Novos investimentos necessários (GW)	69 GW
Custo do Investimento (R\$mm / MWp)	R\$ 5,0 / MWp
<b>Investimento Total Necessário (R\$ bi)</b>	<b>R\$ 345 bi</b>

Capital necessário para atingir meta IEA equivale a 17x a captação do mercado de FIIs em 2022<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Estimativa VBI Real Estate.  
Fonte: VBI Real Estate; IEA - International Energy Agency; Absolar; B3

A despeito de todo crescimento sinalizado pelas fontes e números anteriormente expostos, o Gestor entende que a dinâmica de formação de preço do setor elétrico brasileiro para a energia distribuída tem características idiossincráticas, sendo esse preço o driver de maior importância para a constituição de valor dos ativos ligado ao setor e, por tanto, dos Ativos Alvos objeto do FII GVBI. Por mais que nossa análise econômica, como será demonstrado em sessões subsequentes através de nosso modelo de viabilidade, adote uma postura conservadora com relação as premissas de preço da energia distribuída, a análise do setor e a regulação, sustentados pelos dados históricos, demonstram que a dinâmica de preço tem uma trajetória de crescimento secular acima da inflação (+0,83% a.a.).

Gráfico 4: IPCA e IPCA Energia Residencial (base 100)



Fonte: VBI Real Estate; IBGE

Aqui vemos dois elementos cruciais para a tese de investimento do FII GVBI. Fica claro que existe uma tendência mundial de necessidade de descarbonização que precisa ser feita através de uma alteração estrutura na matriz energética e que as fontes renováveis, tais como solar e eólica, serão as de maior expansão. Apesar disso diversas questões estruturais sustentam que o valor da tarifa da energia distribuída tem crescimento real. Com isso, temos necessidade de investimento que demandará um volume de capital significativo por anos a frente, com pressão de preço para a energia produzida.

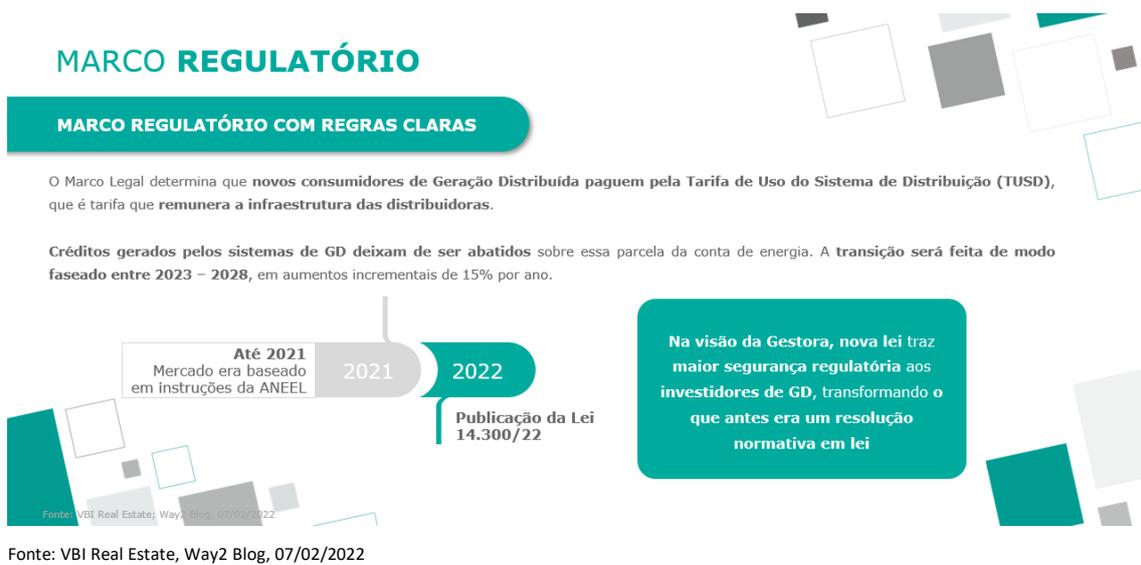
Diversas são as razões para a defesa que a dinâmica de preço tem tendência favorável. Algumas delas são:

- A substituição da matriz energética impõe restrição a aumento de oferta no curto e médio prazo;
- O último ciclo econômico Brasileiro (de 2013 a 2022) foi de baixo crescimento (PIB per capita reduziu 43% em dólares), não demandando maiores ofertas de energia;
- Baixo investimento em capacidade de produção na última década;
- Elementos tributos e encargos constituem-se como os que favorecem significativamente às altas tarifas;
- Gargalo na estrutura de transmissão demandando elevado nível de investimento;

A combinação desses elementos e da necessidade de capital elevada faz com que a constituição de um arcabouço legal e regulatório seja de extrema importância para segurança do investidor. Em janeiro de 2022, o então presidente Jair Bolsonaro sancionou a Lei nº 14.300/2022, que institui o Marco Legal da Microgeração e Minigeração Distribuída – a chamada Geração Distribuída.

O marco estabelece uma transição para a cobrança de encargos e tarifas de uso dos sistemas de distribuição (TUSD Fio B), valor fixado cobrado pela ANEEL pela utilização do sistema, por parte dos micro geradores de energia.

Figura 6: Marco Regulatório



Com a instituição da nova lei, fica estabelecido que as regras atuais para o segmento, previstas na Resolução da ANEEL, devem ser mantidas até o dia 31 de dezembro de 2045 para aqueles que possuem projetos de micro e minigeração instalados, e para novos pedidos feitos nos 12 subsequentes a promulgação do marco, caso esse do pipeline inicial da 1ª Emissão do FII GVBI. Já as solicitações realizadas entre o 13º e o 18º mês após a publicação da lei terão direito a uma transição até 31 de dezembro de 2030. Para pedidos realizados após este período, a transição deve encerrar até 31 de dezembro de 2028.

Por fim, finalizando o panorama do mercado para investimento do FII GVBI, somando-se ao equilíbrio de oferta e demanda favorável e regulação jurídica legal para investimento, temos uma manifestação clara do novo governo eleito em 2022 sinalizando que a preocupação ambiental será central para o plano de governo. Recentemente no Fórum Econômico Mundial em Davos o governo brasileiro apresentou em painel conjunto entre ministério da Fazenda e Meio Ambiente e Mudança do Clima do Brasil uma serie de intenções para o desenvolvimento do setor.

Figura 7: Suporte Governamental

## APOIO POLÍTICO PARA TRANSIÇÃO ENERGÉTICA NO BRASIL

Transição energética e energias renováveis movimentam discussões do Brasil na COP27

Debates contaram com presença de especialistas e representantes do setor de portuário, energia eólica e da hidrelétrica de Itaipu

Em discurso na COP 27, novo Governo Lula demonstra a intenção de se posicionar como líder global na agenda do clima:

- ### MME anuncia criação da Secretaria Nacional de Transição Energética

- “O futuro da nossa geração deve se guiar no rumo da inovação, da ampliação das fontes renováveis, as quais, aliadas à incorporação de tecnologias de armazenamento, de hidrogênio de baixo carbono, colocarão a matriz energética brasileira novamente na vanguarda mundial da sustentabilidade”, afirmou o ministro.

Fonte: VBI Real Estate; Ministério do Meio Ambiente, em 10/11/2022; G1, em 16/11/2022



Clique nas matérias para acessá-las

Fonte: VBI Real Estate; Ministério do Meio Ambiente, em 10/11/2022; G1, em 16/11/2022; [https://www.gov.br/mma/pt-br/assuntos/noticias/transicao-energetica-e-energias-renovaveis-movimentam-discussoes-do-brasil-na-cop27#:~:text=%22Enquanto%20alguns%20pa%C3%ADses%20n%C3%A3o%20conseguem,comparada%20a%20outras%20grandes%20na%C3%A7%C3%B5es](https://www.gov.br/mma/pt-br/assuntos/noticias/transicao-energetica-e-energias-renovaveis-movimentam-discussoes-do-brasil-na-cop27#:~:text=%22Enquanto%20alguns%20pa%C3%ADses%20n%C3%A3o%20conseguem,comparada%20a%20outras%20grandes%20na%C3%A7%C3%B5es;); <https://www.portalsolar.com.br/noticias/politica/executivo/mme-anuncia-criacao-da-secretaria-nacional-de-transicao-energetica>; <https://g1.globo.com/meio-ambiente/cop-27/noticia/2022/11/16/veja-integra-do-discurso-de-lula-na-cop-27.ghtml>;

### FII VBI GREENPOWER

O FII GREENPOWER é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de energia renovável com foco na obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono.

O FII conta com retorno líquido projetado de IPCA + 9,5% a.a., o que representa um spread sobre a NTN-B de duration comparável (em 07/02/2023) de 409 bps considerando um investimento de 10 anos, com *cap rate* de saída de 9,3%. Por conta dos contratos atípicos, com prazo médio de 16 anos, os fluxos de caixa do FII são de longo prazo, previsíveis e ajustados por inflação.

Tabela 1 – Análise de Sensibilidade

Cap Rate	8,3%	8,6%	8,8%	9,1%	9,3%	9,6%	9,8%	10,1%	10,3%
GVBI	10,3%	10,1%	9,9%	9,7%	9,5%	9,3%	9,2%	9,0%	8,8%
Spread	4,9%	4,7%	4,5%	4,3%	4,1%	3,9%	3,7%	3,6%	3,4%

O fundo irá realizar investimentos: (i) diretos em imóveis e direitos reais sobre imóveis de soluções energéticas, incluindo mais não limitados a: equipamentos fotovoltaicos, equipamentos eólicos, subestações de energia elétrica, instalações de carregamento de veículos fotovoltaicos e quaisquer outros ativos voltados ao setor de fornecimento de energia elétricos (“Imóveis Alvo”) e (ii) indiretos em ações ou

cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário que detenham Imóveis Alvo, cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo.

### Pipeline Imóveis Alvo

Com os recursos captados da 1ª oferta, o Fundo pretende fazer a aquisição de um portfólio de ativos de geração distribuída, com acordo de investimentos referente a esse portfólio já assinado. A aquisição dos ativos será feita de forma faseada, à medida que os ativos atingem o COD<sup>1</sup>

Tabela 2 – Pipeline

Grupo Econômico	Estado	MWp	Rating Público	Tipo Contrato	Prazo BTS (anos)	Status	Preço Aquisição (R\$ MM)
Infraestrutura	AM	2,53	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	14,4
Infraestrutura	AM, MT	0,59	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	3,4
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,4
Infraestrutura	MT	0,17	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,0
Infraestrutura	MT	0,24	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,3
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,3
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,4
Infraestrutura	MT	0,17	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,0
Infraestrutura	MT	0,33	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,0
Infraestrutura	MT	2,89	Br/AA Fitch	BTS	15,0	Em Obra	14,5
Industria	PB, ES, RJ, RS	0,67	Sem Agência de Rating	BTS	12,0	COD <sup>1</sup>	5,8
Industria	SP	0,13	br/AAA Fitch	BTS	12,0	COD <sup>1</sup>	0,9
Varejo Saúde	MS, SP	1,55	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Em Obra	9,9
Varejo Saúde	AM, RO, PA	2,19	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Em Obra	10,1
Infraestrutura	RJ	2,60	br/AA Fitch	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	17,0
Comercializadora	MT	19,20	Pulverizado	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	29,3
Varejo Saúde	SP	1,50	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	8,3
Industria	SP	1,00	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	3,6
Varejo Saúde	AM	1,00	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	4,0
Industria	MG	0,65	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	2,3
Varejo	SP	5,60	Sem Agência de Rating	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	20,1
Varejo Saúde	BA, RN, AP, PB, TO, SP	2,75	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	8,8
Saúde	CE, PE, AM, PA, RN, AL, PB, MA, PI, SE	3,01	br/AAA Fitch	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	13,7

<sup>1</sup>COD: Comercial Operation Date, <sup>2</sup>Ready-to-build: contrato de locação assinado e pronto para iniciar o desenvolvimento.

Financeiro	PA	2,00	br/AAA Moody's	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	7,7
Infraestrutura	MA, ES	2,86	br/AA- Moody's	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	10,9
<b>TOTAL</b>		<b>54,84</b>			<b>16,37</b>		<b>197,3</b>

O pipeline contratado conta com 24 ativos de geração distribuída, locados para 14 inquilinos distintos em contratos 100% atípicos, com prazo médio de 16 anos.

Figura 8: Características Pipeline

## PIPELINE

**Pipeline inicial de 24 ativos painéis fotovoltaicos, 100% locados através de contratos atípicos de locação de longo prazo representando 13 MWp.**

- Pipeline desenvolvido pela Brasol;
- Sem risco de desenvolvimento;
- Sem risco de geração de energia;
- 76% da carteira com **rating de crédito** dos tomadores **BrAA- ou +**;
- Sem risco de comercialização de energia;
- Portfólio diversificado por localização geográfica;
- 100% atípicos, ajustado por inflação.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: VBI Real Estate

Fonte: VBI Real Estate

## PIPELINE

**ATIVOS CONSTRUÍDOS COM VIDA ÚTIL MAXIMIZADA**

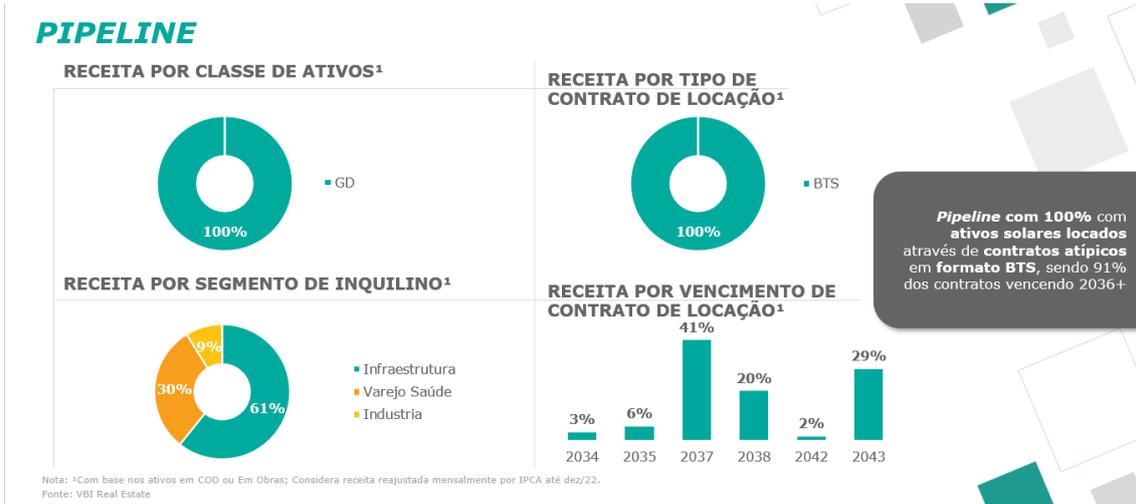
- Vida útil projetada de 35 anos, com potencial de valor residual além desse período;
- Módulos fotovoltaicos produzidos pela Trinasolar, JA, Jinko Solar, empresas líderes no mercado global. Módulos contam com **garantia de geração mínima por 25 - 30 anos**;
- Inversores produzidos pela Sungrow, Huawei, WEG e Solis com garantia de 10 anos;
- Padronização do processo de desenvolvimento desenho do sistema fotovoltaico voltado para **minimizar riscos durante o período de operação**;
- EPC realizado por empresas experiência e **track record**, e inclui **garantia de 2 anos para mão de obra e materiais**.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: VBI Real Estate

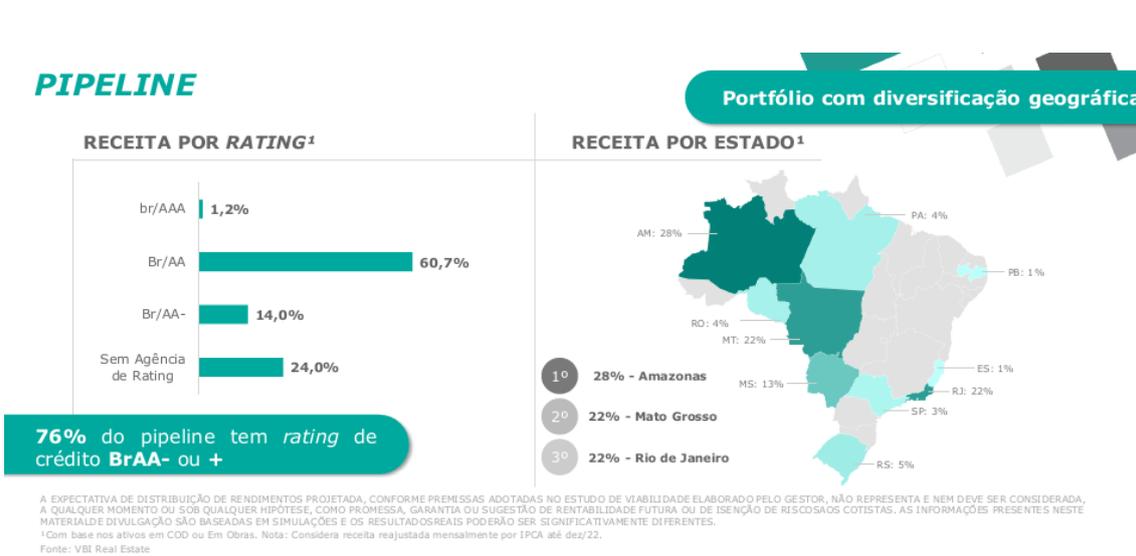
Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Kenneth Aron Wainer. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 7F68-A0E0-AA4B-B4F7.

Figura 9: Características Pipeline



Fonte: VBI Real Estate, <sup>1</sup>Com base nos ativos em COD ou Em Obras; Considera receita reajustada mensalmente por IPCA até dez/22

Figura 10: Distribuição Geográfica Pipeline



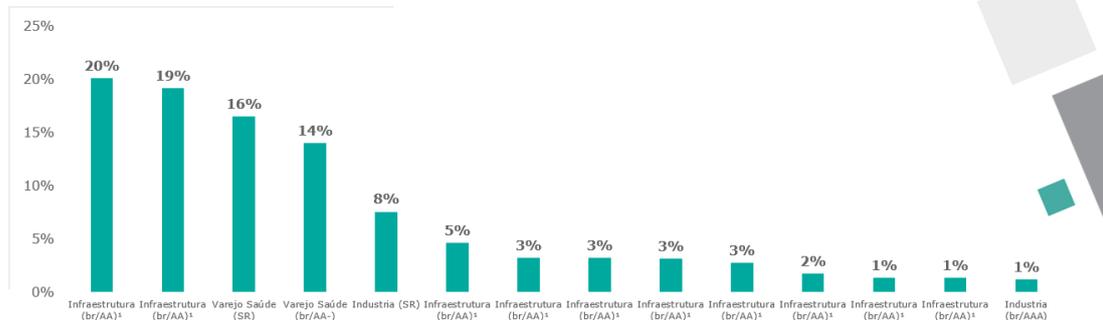
Fonte: VBI Real Estate, <sup>1</sup>Com base nos ativos em COD ou Em Obras; Considera receita reajustada mensalmente por IPCA até dez/22

Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Kenneth Aron Wainer. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 7F68-A0E0-AA4B-B4F7.

Figura 11: Distribuição de Receita por Inquilino do Pipeline

## PIPELINE

### RECEITA POR INQUILINO (% TOTAL)<sup>2</sup>



A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA  
 Nota: Considera receita reajustada mensalmente por IPCA até dez/22.  
<sup>1</sup>Conta com garantia corporativa; <sup>2</sup> Com base nos ativos em COD ou Em obras  
 Fonte: VBI Real Estate

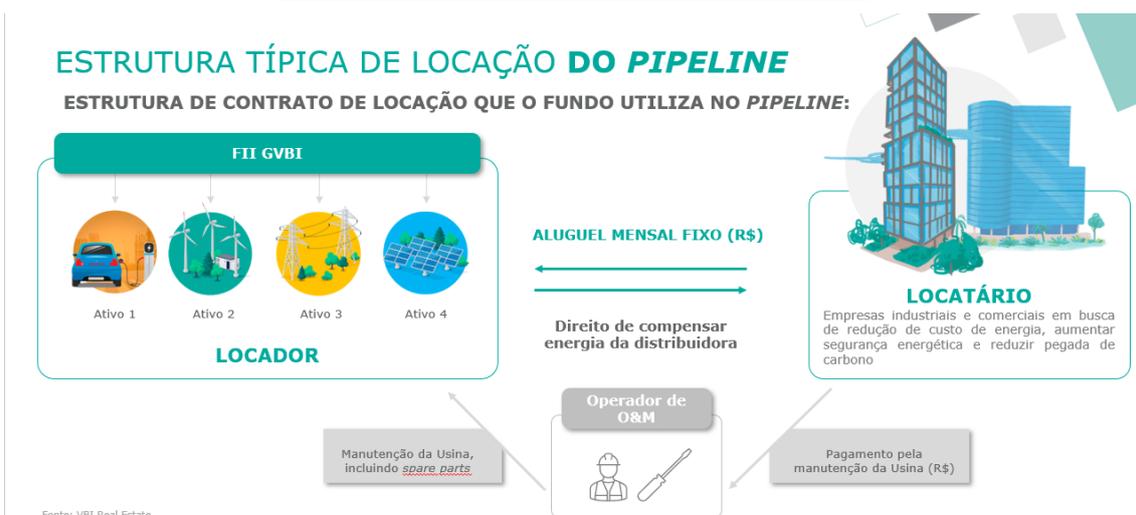
Fonte: VBI Real Estate, Considera receita mensalmente reajustada por IPCA até dez/22, <sup>1</sup>Conta com garantia corporativa, <sup>2</sup> com base nos ativos em COD ou em Obras

### Estrutura dos Contratos

Todos os ativos do pipeline original contam com contrato atípicos de locação, no qual os inquilinos fazem pagamentos mensais de aluguel em troca do direito utilizar a energia gerada pelos ativos para compensar seu consumo com a distribuidora. Os contratos são todos reajustados anualmente pelo IPCA. Porque os contratos dos ativos são contratos de locação atípica, são portanto regidos pela lei 12.744 de dezembro de 2012, o pagamento do aluguel é devido integralmente independente da geração de energia que for efetivamente realizada nos projetos.

Além de se comprometerem com o pagamento de aluguel pelo uso dos projetos, através do contrato de aluguel os inquilinos se comprometem a contratar durante toda a duração do contrato e a custo próprio, sob pena de default no contrato, um operador de O&M do projeto em questão. O escopo desse prestador está definido no contrato de O&M e inclui as seguintes atividades: (i) relatório após visitas, (ii) manutenção preventiva dos ativos, (iii) manutenção corretiva dos ativos, (iv) fornecimento e instalação de *spare parts*, (v) segurança patrimonial e (vi) monitoramento do sistema.

Figura 12: Estrutura Típica do Ativo detido pelo Fundo



Fonte: VBI Real Estate

## FII VBI GREENPOWER GVBI

### OBJETIVO DO FUNDO:

Obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em **ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança**, que promovam a **transição para uma economia de baixo carbono**<sup>1</sup>.

### O FUNDO INVESTIRÁ:

Preponderantemente em imóveis<sup>1</sup>, direitos reais sobre imóveis desde que relacionados e/ou destinados a categorias que sejam consideradas como verde pela International Capital Market Association ("ICMA") que incluem, mas não se limitam a:



<sup>1</sup> Observado o limite mínimo de investimento de 67% do patrimônio líquido do Fundo.  
Fonte: VBI Real Estate

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DO PIPELINE

### CONTRATO BTS

#### ESTRUTURA DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO NO PIPELINE EXISTENTE:

- Pipeline conta com **contratos atípicos**, que geram um **fluxo de caixa previsível e de longo prazo com ajuste por IPCA**;
- **Energia produzida no site é injetada na rede da distribuidora para compensar consumo do locatário** dentro do sistema da distribuidora. Créditos em excesso podem ser usados para compensação futura;
- **Todas as obrigações do proprietário da usina associadas ao contrato BTS estão cumpridas no COD**<sup>1</sup>, assegurando o fluxo de caixa;
- **Pagamento do aluguel é devido integralmente independente da geração de energia** efetiva da planta;
- Inquilino se compromete com a **manutenção do site durante o período do contrato**;
- **Contratos 100% atípicos**, ajustados por inflação.

<sup>1</sup> COD é definido como usina construída conforme especificações e pronta para gerar energia.  
Fonte: VBI Real Estate,

## CONTRATO DE O&M DO PIPELINE

### CONTRATO DE OPERAÇÃO & MANUTENÇÃO (O&M)

#### ESTRUTURA DE CONTRATO DE OPERAÇÃO & MANUTENÇÃO NO PIPELINE EXISTENTE:

- Dentro do contrato de locação, o **locatário se compromete com a manutenção da usina** – sob pena de default no contrato;
- **Escopo do O&M voltado para maximização da vida útil dos ativos:** manutenção preventiva, manutenção corretiva, troca do inversores, e outras peças sobressalentes;
- **O FII como proprietário da Usina tem capacidade de impor aderência às praticas de manutenção acordadas;**
- Atividades desempenhadas incluem: (i) relatório após visitas, (ii) segurança do sistema, (iii) monitoramento da geração do sistema, (iv) resposta a incidentes, (v) substituição e reparos de peças, dentre outros.

<sup>1</sup> CDD é definido como usina construída conforme especificações e pronta para gerar energia.  
Fonte: VBI Real Estate

## POR QUE UM FII PARA O GVBI?

Foco do GVBI é ser um veículo de renda com pagamento de rendimentos mensais

	FII	FIP-IE
RECEITA DO FUNDO	Fundo Imobiliário detém ativos no Fundo sem a necessidade de uma SPE e por isso está 100% isento de tributação sobre receita	Necessidade de uma SPE gera tributação sobre a receita
DIVIDENDOS	Isenção na distribuição de dividendos	Isenção na distribuição de dividendos
GANHO DE CAPITAL	Isenção no ganho de capital sobre venda de ativos	Isenção no ganho de capital sobre venda de ativos

EM REGRA, DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS DO FII SÃO ISENTAS DE IMPOSTO PARA PESSOAS FÍSICAS, COM AS EXCEÇÕES PREVISTAS NO PARÁGRAFO ÚNICO E NO ARTIGO 3º, INCISO I E II DA LEI 11.033.  
Fonte: VBI Real Estate

### Projeções Financeiras

Consideramos um período de projeção de 35 anos, em linha com a vida útil esperada para os ativos.

### Receita

Para o estudo de viabilidade, a receita foi projetada considerando 3 momentos no tempo:

- (1) Contratos BTS: Para o período de vigência dos contratos BTS, a receita foi projetada conforme especificado em contrato com valores sendo reajustados por IPCA anualmente na data do aniversário do contrato.
- (2) Após final do contrato BTS, mas antes de 2045: Após o final dos contratos BTS, mas antes de 2045 (momento em que os projetos deixam de compensar a TUSD) consideramos que novos contratos de locação de equipamentos novos vão ser assinados, em linha com os já existentes mas com 2 ajustes: (i) consideramos que os preços originais dos contratos vão ser reajustados por IPCA + 0,5% a.a. para refletir a visão da gestora de que preços de energia e o valor da TUSD devem subir mais que o IPCA no médio/longo prazo e (ii) consideramos uma degradação nos painéis de 0,5% a.a. que se reflete em uma queda proporcional no preço do contrato capturando assim a perda de geração que os projetos tem ao longo do tempo.
- (3) Após 2045, até o final da operação: Em 2045 os projetos vão deixar de compensar a TUSD. Com isso, para esse período projetamos a receita como R\$ 170,00 / MWh reajustado por IPCA.

#### Impostos sobre a receita

Tendo em vista a estrutura de contratos de locação utilizada pelos projetos, as receitas são isentas do pagamento de qualquer tipo de imposto.

#### Despesas Operacionais dos Projetos

Tendo em vista que os contratos de locação incluem a obrigação do cliente em fornecer todas as manutenções e *spare parts* as despesas não foram consideradas despesas de O&M pagas pelo FII o período anterior a 2045, exceto seguros que não estão inclusos no escopo de O&M, sendo que para esse item foi considerado um custo de 0,53% do capex do projeto, ajustado anualmente por IPCA. Para o período após 2045 projetamos despesas de O&M de 35% da receita bruta dos projetos (incluindo seguros).

Além disso, alguns projetos do pipeline contam com terrenos que não foram adquiridos pelo desenvolvedor. Ao invés de adquirir o terreno o desenvolvedor firmou contratos de direito real de superfície (“DRS”). Para os projetos que se enquadram nesse tipo de estrutura, os valores contratuais do DRS foram projetados, com ajustes anuais por IPCA.

#### Capex

Tendo em vista que os contratos de locação incluem a obrigação do cliente de fornecer todas as manutenções e *spare parts* as despesas de O&M, o capex para os ativos foi projetado apenas a partir de 2045 – momento no qual os projetos perdem os benefícios da compensação da TUSD e começam a vender

energia em valores em linha com os valores projetados com o mercado livre e fora do padrão dos contratos atualmente vigentes. A premissa utilizada para os inversores é que eles são inicialmente substituídos em 2045 e a cada 10 anos após isso. Para o custo dos inversores foi considerado um valor de R\$ 200.000 / MWp, ajustado por IPCA.

#### Despesas do Veículo de Investimento

Projetamos as seguintes despesas para o veículo de investimento:

- (1) Fee Administração: consideramos 0,2% a.a. em cima do patrimônio líquido do fundo.
- (2) Fee Gestão: consideramos 0,8% a.a. em cima do patrimônio líquido do fundo a partir do ano 2. Para o ano 1 foi considerado um fee de 0,8% a.a., sendo cobrado apenas após a alocação de 75% do capital do Fundo nos ativos alvos.
- (3) Outras Despesas: consideramos R\$ 42.000,00 / mês de outras despesas, ajustado por IPCA, que incluem: (i) laudo de avaliação dos ativos, (ii) auditoria anual do FII, (iii) taxa de escrituração, Taxa Fiscalização CVM, Taxa Anbima, (iv) Custos com direitos reais de superfície dos ativos, dentre outros.

#### Receita Financeira – Caixa Retido

Assumidos que todo o caixa retido no fundo é reaplicado a uma taxa de IPCA + 6,5%, líquido de imposto de renda. Essa premissa reflete a visão da gestora de: (i) CDI de curto prazo, líquido de imposto de renda de 10,5% - valor em que o caixa parado será aplicado no curto prazo e (ii) valor que os fluxos retidos são reaplicados considerando novos projetos que vão ser adquiridos ao longo do tempo com o caixa retido.

(R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita	9.223.184	16.598.048	17.318.948	18.105.257	18.919.993	19.771.393	20.661.106	21.590.856	22.562.444	23.577.754
(-) Seguros	-53.832	-325.125	-338.302	-353.526	-369.434	-386.059	-403.431	-421.586	-440.557	-460.382
(-) Fee Gestão e Adm	-750.440	-1.452.464	-1.452.464	-1.452.464	-1.452.464	-1.452.464	-1.452.464	-1.452.464	-1.452.464	-1.452.464
(-) Outros Custos	-416.392	-518.516	-540.770	-565.091	-590.521	-617.094	-644.863	-673.882	-704.207	-735.896
<b>(=) Lucro Operacional</b>	<b>8.002.521</b>	<b>14.301.943</b>	<b>14.987.411</b>	<b>15.734.176</b>	<b>16.507.574</b>	<b>17.315.776</b>	<b>18.160.347</b>	<b>19.042.923</b>	<b>19.965.216</b>	<b>20.929.011</b>
(+) Receita Financeira	6.731.754	93.773	129.706	208.751	292.631	381.006	474.082	572.073	675.205	783.714
<b>(=) Lucro Líquido</b>	<b>14.734.275</b>	<b>14.395.716</b>	<b>15.117.117</b>	<b>15.942.926</b>	<b>16.800.205</b>	<b>17.696.782</b>	<b>18.634.429</b>	<b>19.614.997</b>	<b>20.640.421</b>	<b>21.712.725</b>
Dividendos	14.292.247	14.360.500	14.422.677	15.145.780	15.960.195	16.811.943	17.702.707	18.634.247	19.608.400	20.627.089
Yield (%)	9,5%	9,6%	9,6%	10,1%	10,7%	11,2%	11,8%	12,4%	13,1%	13,8%

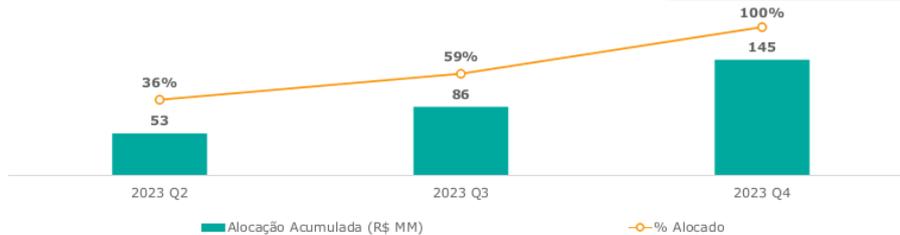
## Curva de Alocação

Figura 13: Curva de Alocação

### CURVA DE ALOCAÇÃO

Pipeline é composto de 41% de ativos em desenvolvimento e 59% em ativos ready-to-build<sup>1</sup>

#### ALOCAÇÃO DE CAPITAL ACUMULADA (R\$ MM)



<sup>1</sup>Ready-to-build: contrato de locação assinado e pronto para iniciar o desenvolvimento, <sup>2</sup>Com base na visão do gestor da entrada dos ativos em operação comercial.

A CURVA DE ALOCAÇÃO TEM COMO PREMISSA A VISÃO DO GESTOR ACERCA DO CRONOGRAMA DE "COMMERCIAL OPERATION DATE" DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA DE MODO QUE NÃO HÁ GARANTIA QUE REFERIDO CRONOGRAMA SE CONCRETIZE. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ALOCAÇÃO INFORMADA SERÁ CONCRETIZADA UMA VEZ QUE DEPENDERÁ DA CONCLUSÃO SATISFATORIA DA AUDITORIA E DAS NEGOCIAÇÕES DEFINITIVAS DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA.

Fonte: VBI Real Estate

Fundo somente investirá em ativos sem risco de desenvolvimento

O PAGAMENTO DA TAXA DA GESTORA ESTÁ CONDICIONADO À ALOCAÇÃO DE NO MÍNIMO 75% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO EM ATIVOS ALVOS.

Fonte: VBI Real Estate, <sup>1</sup>Ready-to-build: contrato de locação assinado e pronto para iniciar o desenvolvimento, (2) com base na visão do gestor da entrada do ativo em operação comercial.

### PIPELINE

GRUPO ECONÔMICO	ESTADO	MWP	RATING PÚBLICO	TIPO CONTRATO	PRAZO MÉDIO BTS (ANOS)	STATUS	PREÇO AQUISIÇÃO (R\$ MM)
Infraestrutura	AM	2,53	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	14,4
Infraestrutura	AM, MT	0,59	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	3,4
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,4
Infraestrutura	MT	0,17	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,0
Infraestrutura	MT	0,24	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,3
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,3
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,4
Infraestrutura	MT	0,17	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,0
Infraestrutura	MT	0,33	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,0
Infraestrutura	MT	2,89	Br/AA Fitch	BTS	15,0	Em Obra	14,5
Indústria	PB, ES, RJ, RS	0,67	Sem Agência de Rating	BTS	12,0	COD <sup>1</sup>	5,8
Indústria	SP	0,13	br/AAA Fitch	BTS	12,0	COD <sup>1</sup>	0,9
Varejo Saúde	MS, SP	1,55	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Em Obra	9,9
Varejo Saúde	AM, RO, PA	2,19	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Em Obra	10,1
Infraestrutura	RJ	2,60	br/AA Fitch	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	17,0
Comercializadora	MT	19,20	Pulverizado	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	29,3
Varejo Saúde	SP	1,50	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	8,3
Indústria	SP	1,00	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	3,6
Varejo Saúde	AM	1,00	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	4,0
Indústria	MG	0,65	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	2,3
Varejo	SP	5,60	Sem Agência de Rating	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	20,1
Varejo Saúde	BA, RN, AP, PB, TO, SP	2,75	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	8,8
Saúde	CE, PE, AM, PA, RN, AL, PB, MA, PI, SE	3,01	br/AAA Fitch	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	13,7
Financeiro	PA	2,00	br/AAA Moody's	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	7,7
Infraestrutura	MA, ES	2,86	br/AA- Moody's	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	10,9
<b>TOTAL</b>		<b>54,84</b>			<b>16,37</b>		<b>197,3</b>

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUJEÇÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS/AS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

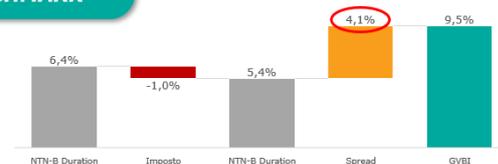
OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

<sup>1</sup>COD: Commercial Operation Date, <sup>2</sup>Ready-to-build: contrato de locação assinado, com parecer de acesso e pronto para iniciar o desenvolvimento. Fonte: VBI Real Estate

## RENTABILIDADE DO FUNDO

### RENTABILIDADE DO FUNDO 409 BPS ACIMA DO BENCHMARK

- Portfólio inicial do GVBI tem **rentabilidade inicial<sup>1</sup> de 9,5% ajustados anualmente pela inflação**;
- Vértice da NTN-B<sup>2</sup> de **duration** comparável<sup>2</sup> apresentava rendimento em 07/02/2023 de IPCA + 6,37%;
- Considerando o acima, o **GVBI tem um spread após o imposto de renda<sup>3</sup> de 409 bps** em relação da NTN-B de **duration** comparável.



### ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Cap Rate	8,3%	8,6%	8,8%	9,1%	9,3%	9,6%	9,8%	10,1%	10,3%
GVBI	10,3%	10,1%	9,9%	9,7%	9,5%	9,3%	9,2%	9,0%	8,8%
Spread	4,9%	4,7%	4,5%	4,3%	4,1%	3,9%	3,7%	3,6%	3,4%

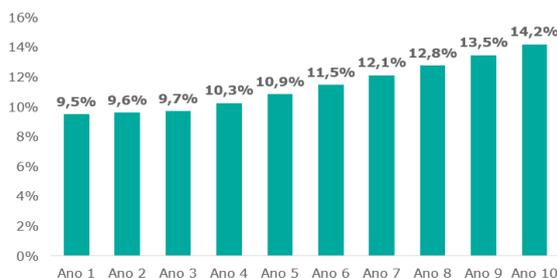
<sup>1</sup>No primeiro ano: 78,5 anos; <sup>2</sup>Considera alíquota de Imposto de Renda de 15% e com base em projeção de 10 anos, com cap rate de saída de 9,32% de acordo com estimativa do gestor. EM REGRA, DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS DO FII SÃO ISENTAS DE IMPOSTO PARA PESSOAS FÍSICAS, COM AS EXCEÇÕES PREVISTAS NO PARÁGRAFO ÚNICO E NO ARTIGO 3º, INCISO I E II DA LEI 11.033. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOSAOIS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.  
Fonte: VBI Real Estate; ANBIMA

## INDICADORES FINANCEIROS

### USOS DOS RECURSOS (R\$)

(+) Preço de Aquisição dos Ativos <sup>1</sup>	144.746.423
(+) Caixa Mínimo	500.000
(+) Custos de Coordenação	4.111.875
(+) Outros Custos da Oferta	431.291
(-) Total Capital Captado	149.789.589

### YIELD



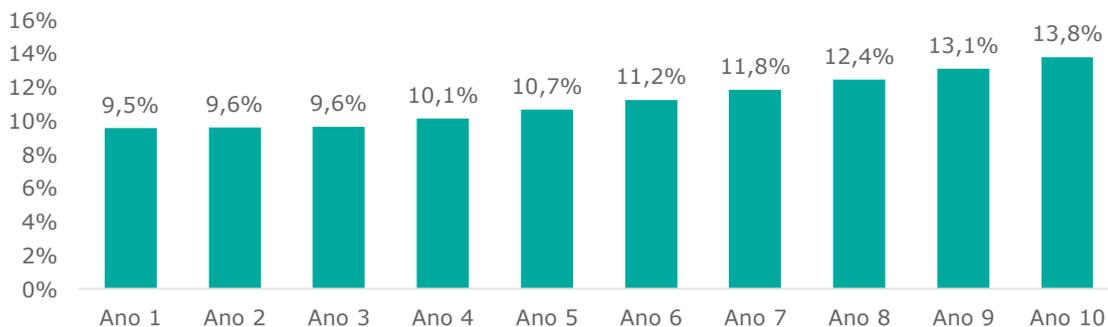
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOSAOIS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA À DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

<sup>1</sup>Fundo pode adquirir CRI, até 50% do valor investido em Ativos Alvo, conforme regulamento.  
Fonte: VBI Real Estate

## Dividend Yield

Gráfico 5: Dividend Yield dos Projetos (%)



Fonte: VBI Real Estate

## Despesas da Oferta

Para o valor total de captação na 1ª emissão de R\$ 150 milhões (“Oferta”), o total de despesas de captação de R\$ 4.543.166,38 (quatro milhões, quinhentos e quarenta e três mil, cento e sessenta e seis reais e trinta e oito centavos) ou de 3,03% sobre o valor total de captação, conforme detalhado na tabela abaixo:

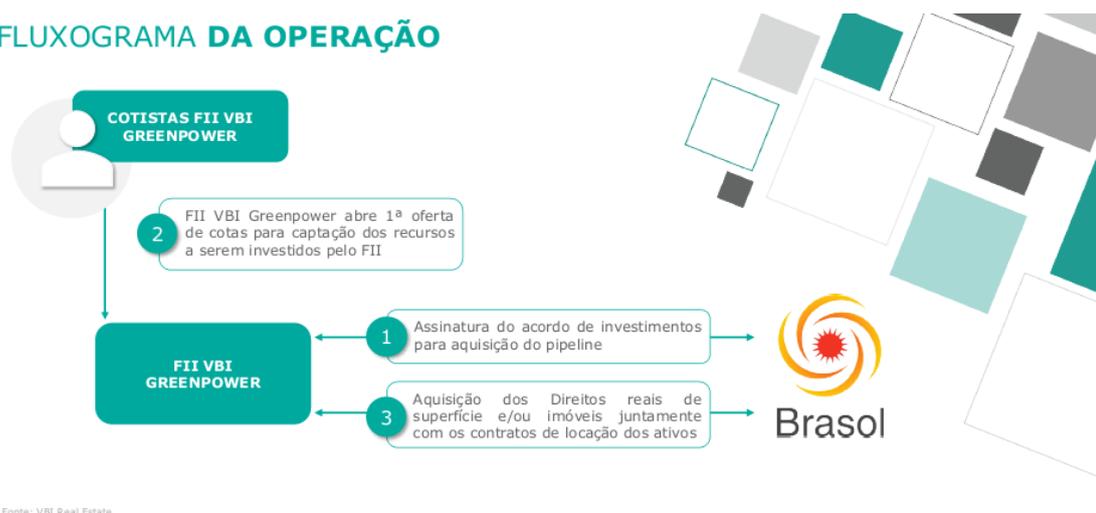
<b>Custos Indicativos da Oferta<sup>1</sup></b>	<b>Base R\$<sup>2,3</sup></b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	750.000,00	0,50	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	72.375,00	0,05	0,05%
Comissão de Distribuição	3.000.000,00	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	289.500,00	0,19	0,19%
Assessores Legais	190.000,00	0,13	0,13%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	0	0	0
CVM - Taxa de Registro	45.000,00	0,03	0,03%
B3 - Taxa de Listagem	12.354,12	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão	149.202,96	0,10	0,10%
Custos de Marketing e Outros Custos	20.000,00	0,01	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>4.543.166,38</b>	<b>3,03</b>	<b>3,03%</b>

<sup>1</sup> Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

<sup>2</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

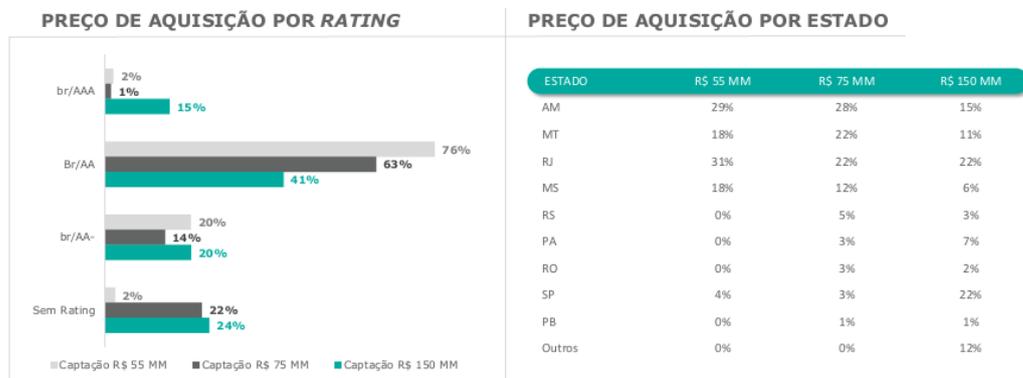
<sup>3</sup> Valores estimados.

## FLUXOGRAMA DA OPERAÇÃO



Este documento foi assinado digitalmente por Sergio Lemos De Magalhaes e Kenneth Aron Wainer. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 7F68-A0E0-AA4B-B4F7.

## CENÁRIOS DE ALOCAÇÃO



NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO QUADRO ACIMA. SEM PREJUÍZO, NA VISÃO DA GESTORA, A ORDEM DE INVESTIMENTO TEM COMO PROMESSA A VISÃO DO GESTOR ACERCA DO CRONOGRAMA DE "COMMERCIAL OPERATION DATE" DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA DE MODO QUE NÃO HÁ GARANTIA QUE REFERIDO CRONOGRAMA SE CONCRETIZE. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ALOCAÇÃO INFORMADA SERÁ CONCRETIZADA UMA VEZ QUE DEPENDERÁ DA CONCLUSÃO SATISFATORIA DA AUDITORIA E DAS NEGOCIAÇÕES DEFINITIVAS DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA.  
Fonte: VBI Real Estate

### Resultado

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a do *dividend yield* distribuído ao cotista na 1ª emissão de cotas do fundo 9,5% a.a. ajustado por inflação para o período de 10 anos.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

São Paulo, 06 de março de 2023.

**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**

Por: Sérgio Lemos de Magalhães

CPF: 224.618.888-17

Cargo: Diretor

Por: Kenneth Wainer

CPF: 214.960.168-07

Cargo: Diretor

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/7F68-A0E0-AA4B-B4F7> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7F68-A0E0-AA4B-B4F7



### Hash do Documento

0441B0B79A395C31D32F8D3FBFBD61CE2C84F1F1F520A33BBE7B74F7C0D1AC02

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/03/2023 é(são) :

- Sérgio Lemos de Magalhães (Signatário) - 224.618.888-17 em 06/03/2023 18:25 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Sergio Lemos De Magalhaes

**Tipo:** Certificado Digital

- Kenneth Wainer (Signatário) - 214.960.168-07 em 06/03/2023 18:25 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Kenneth Aron Wainer

**Tipo:** Certificado Digital





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**VBI**  
REAL ESTATE

## **ANEXO VII**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI GREENPOWER	<b>CNPJ do Fundo:</b>	49.581.652/0001-56
<b>Data de Funcionamento:</b>	13/02/2023	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRGVBICTF002	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	0,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	Junho
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11) 3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	02/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTAO DE CARTEIRAS S.A.	11.274.775/0001-71	Rua Funchal, 418 - 27º Andar - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04551-060	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte - Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO ITAÚ BBA S.A	17.298.092/0001-30	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, São Paulo-SP - CEP 04538-132	(11) 3003-4828
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> O Fundo encontra-se em período de captação.			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b> Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	N/A			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>			
10.2	<b>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.</b>			
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a> . Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“Cuore” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			

<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
O Fundo pagará à ADMINISTRADORA uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses do fundo, quando será devida uma taxa de 0,925% (novecentos e vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO: até R\$ 200.000.000,00 - 1,000%; até R\$ 400.000.000,00 - 0,950%; até R\$ 800.000.000,00 - 0,925%; acima de R\$ 800.000.000,00 - 0,900%					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
0,00		0,00%		0,00%	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	Allan Hadid	<b>Idade:</b>	46 anos		
<b>Profissão:</b>	Economista	<b>CPF:</b>	071.913.047-66		
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2016		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>		<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>	
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management		Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.	
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)		Atuou na área de gestão de recursos	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>		Não há			
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>		Não há			
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					

15.1	<b>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.</b>
	De acordo com o previsto na ICVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância, inadimplência e novas locações que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados</a> / <a href="https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html">https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>
15.2	<b>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.</b>
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>
15.3	<b>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.</b>
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



## **ANEXO VIII**

---

### **PARECER INDEPENDENTE**

## PARECER INDEPENDENTE

### sobre o enquadramento do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower como Fundo de Investimento Imobiliário Verde<sup>1</sup>

Análise do Fundo	Nível de alinhamento com as melhores práticas	Pontos Fortes	Pontos de melhoria
<b>Critério de elegibilidade e objetivos do fundo</b>	 Confortável	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Política de Investimentos ASG define investimentos em setores com adicionalidade ambiental como energia renovável, eficiência energética e transporte limpo, alinhados aos <i>Green Bond Principles</i>, ao documento ‘Não Perca Este Bond’, e parcialmente alinhados às taxonomias da CBI da União Europeia (EU);</li> <li>✓ No mínimo 67% do patrimônio líquido (PL) do fundo será alocado em investimentos sustentáveis;</li> <li>✓ 100% dos ativos estão sujeitos à lista de exclusão e avaliação de <i>compliance</i>, estando em linha com o conceito de fundo apresentado no Artigo 8 da Regulação da EU;</li> <li>✓ O Fundo e a gestora estão alinhados às práticas de gestão e estruturas de governança para Fundos de Investimentos Sustentáveis (Fundo IS) apresentadas nas regras de classificação de Fundo de Investimentos da Anbima;</li> <li>✓ Objetivos de investimento do fundo alinhados com abordagem de <i>Thematic Investing</i>, de acordo com definição da <i>CFA Institute</i>;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ 33% da carteira não será investida em “investimentos sustentáveis”;</li> <li>✗ O Fundo está parcialmente alinhado ao requisitos e boas práticas apresentadas no art. 49 da Seção II e art. 60 da seção III do Capítulo V da Resolução CVM 175: apenas a Política de Investimentos ASG os incorpora integralmente; o regulamento do Fundo não;</li> </ul>
<b>Gestão ASG dos investimentos</b>	 Confortável	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ O fundo estabeleceu processos de gestão ASG na sua Política de Investimentos e no Guia de Integração ASG;</li> <li>✓ O fundo mantém critérios de gestão de recursos (como lista de exclusão) que garantem a alocação em investimentos sustentáveis e gestão de potenciais impactos socioambientais adversos;</li> <li>✓ Lista de exclusão do Fundo majoritariamente alinhada à lista de exclusão do IFC;</li> </ul>	<p>Salvaguardas socioambientais respaldadas majoritariamente em uma lista de exclusão, incorporando outras boas práticas socioambientais de forma limitada;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Práticas de gestão ASG não vão além da conformidade legal;</li> </ul>
<b>Relato</b>	 Liderança	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Indicadores selecionados para relato conseguem tangibilizar o impacto e a elegibilidade do portfólio;</li> <li>✓ Relato será divulgado no mínimo anualmente em Relatório de Gestão, compartilhado no website da gestora para os investidores e para o público;</li> <li>✓ Fundo contará com verificação anual por avaliadora independente.</li> <li>✓ Parecer independente de pré e pós-emissão serão disponibilizado ao público;</li> </ul>	-

<sup>1</sup> A caracterização como Fundo Verde se baseia no alinhamento do Fundo e da gestora do Fundo aos requisitos e boas práticas apresentados no art. 49 da Seção II e art. 60 da Seção III do Capítulo V da Resolução CVM 175, de dezembro de 2022, a às boas práticas estabelecidas nas regras de classificação de fundos IS e ASG da Anbima, assim como se baseia nos conceitos de fundos definidos pela *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR). Mais detalhes estão disponíveis na seção **Escopo**.



# Sobre a NINT

A NINT (Natural Intelligence), anteriormente conhecida como o Programa de Finanças Sustentáveis da SITAWI, é a maior prática de consultoria e pesquisa ASG na América Latina. Com uma equipe de + 100 colaboradores e presença local no Brasil e América Latina, somos uma das 5 melhores casas de pesquisa socioambiental para investidores de acordo com o Extel Independent Research in Responsible Investment - IRRRI 2019. Fomos a primeira organização latino-americana a avaliar as credenciais verdes de títulos de dívida e de fundos de investimento e trabalhamos na avaliação externa de mais de 200 transações financeiras com critérios ASG.

## SUMÁRIO

Sobre a NINT .....	2
Escopo.....	3
Opinião.....	6
Método .....	27
Anexo I - Critério de mitigação para transmissão e distribuição de energia - Taxonomia da CBI.....	31
Anexo II - Benefícios dos sistemas de transmissão e distribuição de energia .....	32
Anexo III - Alinhamento com as exigências da Resolução CVM 175 .....	34
Anexo IV - Alinhamento com diretrizes da ANBIMA para Fundos de Investimento Sustentável ou Fundos que Integram Questões ASG .....	36
Anexo V - Lista de Exclusão - IFC .....	40

## Escopo

---

O objetivo deste Parecer Independente é prover uma opinião sobre o enquadramento do Fundo de Investimento Imobiliário VBI GreenPower (“Fundo”), um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A (“Administradora”) e gerido pela VBI Real Estate (“Gestora”), como “Fundo Verde”. O Fundo Verde irá alocar no mínimo 67% dos recursos do seu patrimônio líquido em **ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono**. Entre as categorias de ativos elegíveis constam equipamentos e imóveis associados a energia renovável, transporte limpo e eficiência energética. Frisa-se que a carteira do Fundo ainda não foi constituída.

Um Fundo pode ser considerado como **Verde** se possuir o objetivo de alocar integral ou majoritariamente recursos em investimentos sustentáveis<sup>2</sup>, além de considerar impactos adversos de sua carteira no seu processo de investimento e gestão de recursos, minimizando as externalidades socioambientais negativas e empregando salvaguardas ASG. Essa caracterização como Fundo Verde se baseia nas definições apresentadas pela [Regulação EU 2019/2088](#), suas respectivas emendas e suas diretrizes técnicas.

Ainda, tendo-se como base as principais referências regulatórias nacionais, pode ser entendido como um Fundo Verde aquele cuja Política de Investimento gera ou tem o potencial de gerar tais benefícios socioambientais, conforme apresentado no item [“i” do art. 60 da seção III da nova Resolução de Fundos do Conselho de Valores Mobiliários \(CVM\)](#), e, de forma intencional, alcançar metas ambientais e/ou assegurar direitos em questões ambientais sem que haja intenção de comprometer o desempenho financeiro do Fundo, tendo-se como base as [regras para classificação](#) de Fundos de Investimentos Sustentáveis da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima). Mais detalhes sobre essas classificações estão disponíveis na seção **Método**.

Frisa-se que não existe acreditação para rotulagem de fundos de acordo com a SFDR. Portanto, a Regulação da União Europeia foi usada pela NINT apenas como referência para a sua avaliação. No Brasil, a definição oficial de fundos que se encaixam nas categorias IS ou ASG é realizada pela ANBIMA, aplicável apenas a fundos de ações e de renda fixa. Logo, esta também foi utilizada apenas como referência.

---

<sup>2</sup> “Art. 2(17) SFDR: ‘investimento sustentável’ significa um investimento em uma atividade econômica que contribui para um objetivo ambiental, conforme medido, por exemplo, por indicadores-chave de eficiência de recursos no uso de energia, energia renovável, matérias-primas, água e terra, sobre a produção de resíduos e emissões de gases com efeito de estufa, ou sobre o seu impacto na biodiversidade e na economia circular, ou um investimento numa atividade econômica que contribua para um objetivo social, nomeadamente um investimento que contribua para combater as desigualdades ou que fomente a coesão, integração social e relações laborais, ou investimento em capital humano ou em comunidades econômica ou socialmente desfavorecidas, desde que tais investimentos não prejudiquem significativamente nenhum daqueles objetivos e que as sociedades participadas sigam boas práticas de governo, nomeadamente no que respeita à boa gestão estruturas, relações com os empregados, remuneração do pessoal e conformidade fiscal” - [European Securities and Markets Authority \(ESMA\)](#).

A NINT utilizou seu método proprietário de avaliação, que se baseia nas principais referências regulatórias nacionais para avaliação de Fundos de Investimentos, assim como na regulação da União Europeia. Ademais, o método utiliza elementos de critérios e padrões para rotulagem de projetos, ativos e produtos financeiros, como os *Green Bond Principles*<sup>3</sup>, os *Climate Bonds Standards*<sup>4</sup>, a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia<sup>5</sup>, Não Perca Esse Bond<sup>6</sup> e *CFA Institute*<sup>7</sup>.

A opinião da NINT é baseada, portanto:

- Na avaliação do alinhamento do regulamento, da Política de Investimentos ASG do Fundo<sup>8</sup>, do Guia de Integração ASG<sup>9</sup> da gestora, das características do Fundo e procedimentos de gestão ASG da VBI frente aos requisitos e conceitos definidos no art. 49 da Seção II e no art. 60 da Seção III do Capítulo V da Resolução CVM 175, publicada em 2022;
- Na avaliação do alinhamento das práticas de integração ASG e da governança da gestora frente às Regras e Procedimentos para Identificação de Fundos de Investimento Sustentável da Anbima;
- Na avaliação do alinhamento do Fundo aos conceitos de fundos definido nos Artigos 8 e 9 da *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR) e nos limites de proporcionalidade de investimentos sugeridos em consulta pública pelo *European Securities and Markets Authority* (ESMA);
- Na avaliação do processo de investimento e de ativos que compõem o fundo.

Esse parecer utilizou informações e documentos fornecidos pela gestora, alguns de caráter confidencial, pesquisa de mesa, além de outros elementos adquiridos em entrevistas com equipes responsáveis pela gestão do Fundo, realizadas remotamente. Esse processo foi realizado entre dezembro de 2022 e janeiro de 2023. Ressalta-se que durante o processo, a VBI demonstrou alto nível de responsividade no provimento de informação e acesso a pessoas chave.

O processo de avaliação foi realizado de acordo com princípios gerais relevantes e padrões profissionais de auditoria independente, e em linha com a Norma Internacional sobre Compromissos de Avaliação que não sejam auditorias ou revisões de informações financeiras históricas (ISAE 3000), Norma Internacional em Controle de Qualidade (ISQC 1, 2009) e Código de Ética para Contadores Profissionais do *International Ethic Standards Board for Accountants* (IESBA, 2019).

A NINT teve acesso a todos os documentos e pessoas solicitadas, podendo assim prover uma opinião com nível razoável de asseguarção em relação a completude, precisão e confiabilidade. A caracterização do Fundo como Verde, atribuída neste parecer através

<sup>3</sup> Mais informações em: <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>4</sup> Mais informações em: <https://www.climatebonds.net/climate-bonds-standard-v3>

<sup>5</sup> Mais informações em: [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy_en.pdf)

<sup>6</sup> Mais informações em: <https://info.NINT.net/naopercaessebond>

<sup>7</sup> Mais informações em: <https://www.cfainstitute.org/-/media/documents/code/esg-standards/consultation-paper-on-esg-disclosure-standards.ashx>

<sup>8</sup> Apresenta as diretrizes para a seleção, avaliação, monitoramento e gestão dos ativos do fundo e cujo regulamento está em observância.

<sup>9</sup> Apresenta as diretrizes para a integração de questões ASG na gestão de todos os ativos da VBI.

de uma Segunda Opinião independente, será verificada em até 12 meses após a emissão da primeira emissão de cotas do fundo, por meio de um novo parecer (“Parecer de Pós-Emissão”) a ser realizado por verificadora externa especializada. No Parecer Pós-Emissão também serão verificadas as práticas, políticas e documentos do Fundo e da Gestora, visando garantir que não houve mudanças significativas que pudessem afetar a geração de benefícios, a mitigação dos impactos adversos e a consequente descaracterização do fundo como verde. Portanto, este parecer tem validade de 12 meses após a primeira emissão de cotas do fundo.

## Opinião

Com base nos procedimentos de avaliação razoáveis conduzidos e nas evidências obtidas, nossa opinião é de que o Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower pode ser rotulado como um “FII Verde” por: a) possuir uma política de investimentos que busca, majoritariamente, originar benefícios socioambientais críveis, conforme definido art. 60 da seção III do Capítulo V da Resolução nº 175 publicada pela CVM em dezembro de 2022, b) por se alinhar, majoritariamente, aos requisitos e boas práticas de gestão para Fundos de Investimento Sustentável, apresentadas nas regras de classificação de fundos da Anbima, e iii) por direcionar 67% de seu patrimônio líquido para investimentos sustentáveis, além de implementar para a totalidade da carteira um processo de gestão de riscos e impactos socioambientais adversos, o que inclui uma lista de exclusão e um processo de avaliação de conformidade legal realizado pela área de *compliance*, estando, assim, em linha ao conceito de “Fundo com características ambientais e sociais” segundo o Artigo 8(1) da Regulação EU 2019/2088.

As principais lacunas identificadas a partir da avaliação dos três *standards* de rotulagem de fundos de investimento são:

- O Regulamento do Fundo, assim como possíveis anexos descritivos, não explicitam as categorias de ativos elegíveis, não mencionam os processos de gestão ASG, os critérios de elegibilidade para a seleção dos ativos, as metodologias, padrões, diretrizes utilizadas e informações sobre o relato dos benefícios a serem gerados, conforme especificado no art. 49 da seção II da Resolução CVM 175. Esse descritivo é feito apenas na Política de Investimentos ASG e no Guia de Integração ASG, que não serão anexados ao regulamento mas que serão disponibilizados publicamente;
- O Fundo não possui o objetivo de investir exclusivamente em “investimentos sustentáveis”, com 1/3 do patrimônio líquido podendo ser destinado para a aquisição de ativos que não possuem o objetivo de gerar benefícios socioambientais, o que o desalinha do conceito de Fundos de Investimentos Sustentáveis segundo o Artigo 9(1) da Regulação EU 2019/2088;

Mais detalhes sobre a metodologia estão disponíveis no capítulo de **Método** deste relatório. O **Quadro 1** apresenta os detalhes da avaliação do FII Verde da VBI.

Quadro 1 - Avaliação do Fundo

Critério avaliado	Resumo da análise
	<p><u>Objetivo do Fundo:</u></p> <p>O Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower possui características de um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por regulamento, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993,</p>

<p><b>Critérios de elegibilidade e objetivos do fundo</b></p> <p></p> <p>Confortável</p>	<p>pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A (“Administradora”) e gerido pela VBI Real Estate (“Gestora”).</p> <p>De acordo com seu regulamento, o Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em ativos de <b>soluções energéticas sustentáveis</b>, como eficiência energética, transporte limpo e geração, distribuição e transmissão de energia renovável, com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono.</p> <p>O Fundo ainda não tem carteira estruturada. Conforme informado pela gestora, a compra dos ativos se dará com os recursos que serão captados consecutivamente ao processo de rotulagem deste fundo.</p> <p><b>Critérios aplicados pelo Fundo:</b></p> <p><b>1. Estratégia de investimentos</b></p> <p>Conforme a <b>Política de Investimento ASG</b> do Fundo, que apresenta as diretrizes para a seleção, avaliação, monitoramento e gestão dos ativos do fundo e cujo regulamento está em observância, o FII Verde investirá:</p> <p>i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis (“Ativos Elegíveis”), desde que a utilização do terreno seja relacionada e/ou destinada a categorias que sejam consideradas como “verdes” pela <i>International Capital Market Association</i> (“ICMA”) que incluem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soluções de energia renovável:</b> Imóveis e equipamentos destinados a geração eólica e solar, transmissão, distribuição e/ou armazenamento de energia renovável.</li> <li>• <b>Soluções de eficiência energética:</b> Imóveis novos e/ou reformados e equipamentos destinados ao armazenamento de energia renovável, aquecimento urbano a partir de fontes renováveis e/ou redes inteligentes de energia, inclusive subestações.</li> <li>• <b>Soluções de transporte limpo:</b> Imóveis e equipamentos destinados a ampliar e/ou viabilizar a infraestrutura de transporte elétrico, em especial, estações de recarga de veículos elétricos.</li> </ul> <p>ii) indiretamente, nos Ativos Elegíveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham Ativos Elegíveis; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam em Ativos Elegíveis, de forma direta ou indireta; (c) certificado de recebíveis imobiliários, atrelados aos Ativos Elegíveis (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto único investir em Ativos Elegíveis (sendo que, os Ativos Elegíveis e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c”, são doravante referidos conjuntamente como “Ativos Elegíveis”).</p>
---	---

	<p>O Fundo irá alocar no mínimo <b>67%</b> de seu patrimônio líquido nos Ativos Elegíveis acima (i e ii). Os restantes <b>33%</b> de seu patrimônio líquido poderão ser alocados em <b>outros ativos</b>, listados abaixo, conforme estipulado no Regulamento. O investimento será permitido desde que os ativos estejam alinhados à Política de Investimentos do Fundo e ao Guia de Integração ASG adotado pela gestora, bem como não estejam associados a atividades incluídas na Lista de Exclusão ou que sejam considerados pela VBI como de impacto socioambiental adverso.</p> <p><u>Outros ativos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Letras de crédito imobiliário;</li> <li>• Letras hipotecárias;</li> <li>• Letras imobiliárias garantidas;</li> <li>• Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que não invistam em SPE que tenha por objeto investir em “Ativos Elegíveis”;</li> <li>• Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;</li> <li>• Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;</li> <li>• Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;</li> <li>• Ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;</li> <li>• Outros certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) não anteriormente mencionados;</li> <li>• Debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Debêntures”); e</li> <li>• Demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.</li> </ul> <p>Conforme apresentado na Política de Investimentos ASG, os ativos que venham a ser investidos pelo fundo, em decorrência de captação de recursos por meio de oferta pública de cotas, deverão estar alinhados aos critérios ASG definidos na política em até 180 dias após o encerramento da referida oferta. Portanto, o prazo máximo que o fundo poderá ficar desalinhado em relação ao percentual de 67% alocados em projetos elegíveis é de 6 meses.</p> <p>A decisão de investimentos e a seleção dos ativos elegíveis passará por um processo de avaliação e seleção durante a fase de originação do portfólio. Para tanto, a VBI contará com o conhecimento e expertise de suas equipes e/ou de consultores e terceiros qualificados. A decisão de</p>
--	--

	<p>investimento passará, necessariamente, pela aprovação do Comitê de Investimentos ou Comitê de Gestão da VBI.</p> <p><b>2. Proporcionalidade dos investimentos</b></p> <p>Com base na <i>Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)</i>, para que um fundo seja classificado como Fundo de Investimentos Sustentáveis, podendo oficialmente ser nomeado como tal conforme o <a href="#">Artigo 9(1) da Regulação EU 2019/2088</a> e suas respectivas emendas<sup>10</sup>, os ativos do fundo devem estar integralmente alinhados à Taxonomia da União Europeia. Sendo assim, <u>100%</u> dos ativos do fundo devem ser considerados “investimentos sustentáveis” conforme definido no Artigo 2(17)<sup>11</sup> da SFDR.</p> <p>A Comissão de Valores Mobiliários dos Estados Unidos (<i>Securities and Exchange Commission - SEC</i>), que divulga as <a href="#">diretrizes</a> para classificações e nomeações de Fundos de Investimentos, determina que no mínimo <u>80%</u> do patrimônio líquido deve ser investido em tipos de investimentos que dão nome ao fundo<sup>12</sup>. Em 2022 a SEC passou a discutir a possibilidade de expandir esse conceito para Fundos que recebem em seu nome a sigla ASG ou termos correlatos, desde que sejam fundos de impacto ou focados em ativos sustentáveis<sup>13</sup>.</p> <p>Tendo-se por base as regulações brasileiras de fundos estabelecidas pelo CVM<sup>14</sup>, para que um Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura possa ser classificado como tal, deve alocar no mínimo 90% da carteira em tipos de ativos que dão nome à classe do fundo. Um fundo de renda fixa deve alocar no mínimo 80% da carteira em títulos de renda fixa e um fundo de ações ou de participação em renda variável deve alocar no mínimo <u>67%</u> do PL nos tipos de ativos que dão nome ao fundo.</p> <p>Conforme está sendo discutido em consulta pública pela <a href="#">European Securities and Markets Authority (ESMA)</a>, fundos classificados conforme a Regulação EU 2019/2088 devem respeitar as seguintes proporcionalidades de investimentos:</p> <p>a) <i>Para que o fundo possa ser nomeado como ASG, ou seja, ter alguma palavra relacionada a ASG em seu nome, no mínimo 80% dos investimentos do fundo deve apresentar características ambientais ou sociais ou atender a objetivos de investimento sustentável de acordo com os elementos vinculativos da estratégia de investimento. Isto é, pelo menos <u>80%</u> dos investimentos do fundo deve</i></p>
--	---

<sup>10</sup> A Regulação (EU) 2020/852, de junho de 2020, atualiza e altera a Regulação (EU) 2019/2088. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=EN>

<sup>11</sup> “Art. 2(17) SFDR: ‘investimento sustentável’ significa um investimento em uma atividade econômica que contribui para um objetivo ambiental, conforme medido, por exemplo, por indicadores-chave de eficiência de recursos no uso de energia, energia renovável, matérias-primas, água e terra, sobre a produção de resíduos e emissões de gases com efeito de estufa, ou sobre o seu impacto na biodiversidade e na economia circular, ou um investimento numa atividade econômica que contribua para um objetivo social, nomeadamente um investimento que contribua para combater as desigualdades ou que fomente a coesão, integração social e relações laborais, ou investimento em capital humano ou em comunidades econômica ou socialmente desfavorecidas, desde que tais investimentos não prejudiquem significativamente nenhum daqueles objetivos e que as sociedades participadas sigam boas práticas de governo, nomeadamente no que respeita à boa gestão estruturas, relações com os empregados, remuneração do pessoal e conformidade fiscal” - [European Securities and Markets Authority \(ESMA\)](#).

<sup>12</sup> Por exemplo, um fundo que usa “imobiliário” no nome deve ter pelo menos 80% dos ativos investidos em imóveis ou ativos correlatos, conforme a SAC.

<sup>13</sup> Fundos com integração de aspectos ASG não poderão apresentar a sigla ou termos correlatos no nome, conforme as novas discussões geradas pela SAC.

<sup>14</sup> [Resolução CVM 175/2022](#), [Resolução CVM 555/2014](#), [Instrução CVM 356/2001](#), [Instrução CVM 460/2007](#).

	<p><i>estar sujeito a fatores ASG vinculantes à estratégia de investimento<sup>15</sup>;</i></p> <p>Ou</p> <p>b) <i>Dentro dos 80% dos investimentos do fundo com características sociais ou ambientais ou vinculados a fatores ASG da estratégia de investimento, no mínimo 50% deve ser alocado em “investimentos sustentáveis” - conforme definido no Artigo 2(17) 17 do Regulamento (UE) 2019/2088 (SFDR) - para que o fundo possa ser nomeado como “sustentável”, ou seja, ter a palavra “sustentável” ou outro termos derivado dela em seu nome. Nesse sentido, <u>40%</u> do PL do fundo deve ser alocado nos ativos referidos.</i></p> <p>Conforme mencionado anteriormente, no mínimo 67% da carteira do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower vai ser composta por ativos associados à eficiência energética, transporte limpo e energia renovável. Esse percentual está alinhado ao que é determinado pela regulação brasileira para investimentos em fundos de renda variável. Também, apresenta alinhamento com a proposta da ESMA para proporção de ativos em investimentos sustentáveis que queiram ser nomeados como ASG ou termos correlatos pela SFDR, uma vez que mais de 40% do PL do fundo será investido em investimentos sustentáveis.</p> <p><u><a href="#">Alinhamento dos investimentos sustentáveis do Fundo com standards de avaliação de ativos e projetos:</a></u></p> <p>Abaixo são apresentados os benefícios ambientais, sociais e climáticos das principais categorias de ativos investidos pelo fundo, assim como seu alinhamento aos <i>standards</i> de sustentabilidade reconhecidos, como os <i>Green Bond Principles</i>, <i>Climate Bonds Initiative</i>, Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia, a publicação Não Perca Esse Bond, entre outras.</p> <p><b>1. Soluções de energia renovável</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Geração eólica e solar:</i></li> </ul> <p>Os <i>Green Bond Principles (GBP)</i><sup>16</sup> reconhecem explicitamente a energia renovável proveniente de fontes eólica e solar fotovoltaica como categorias de projeto elegíveis para a caracterização de uma operação financeira como Verde.</p> <p>Adicionalmente, a <i>Climate Bonds Taxonomy</i><sup>17</sup> considera as atividades de desenvolvimento, construção e operação de complexos eólicos <i>onshore</i> e <i>offshore</i> e desenvolvimento, construção e operação de plantas de geração de eletricidade fotovoltaica <i>onshore</i> como elegíveis para compor o uso de recursos de um Título Climático, visto que contribuem diretamente para a mitigação das mudanças climáticas.</p>
--	--

<sup>15</sup> Frisa-se que a ESMA, assim como a Regulação da EU, não deixa claro o que seriam considerados fatores vinculantes que caracterizariam um investimento como ASG. Para fins desta avaliação, consideramos a existência de uma lista de exclusão aplicada a todos os ativos.

<sup>16</sup> Mais informações em: [https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles\\_June-2022-280622.pdf](https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles_June-2022-280622.pdf)

<sup>17</sup> Mais informações em: <https://www.climatebonds.net/standard/available>

<p>A <b>Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia</b> considera que atividades de construção e operação de instalações de geração de energia elétrica a partir de energia solar fotovoltaica e eólica contribuem para a transição para uma economia de baixo carbono.</p> <p>De acordo com a publicação <b>Não Perca Este Bond</b><sup>18</sup>, os ciclos de vida da energia eólica e da energia solar apresentam reduções nas emissões de gases do efeito estufa (GEE) superiores a 90% quando comparadas com fontes tradicionais no Brasil, como termelétricas a combustíveis fósseis.</p> <p>Além disso, os setores podem contribuir para <b>as metas brasileiras para o acordo de Paris</b>, entre as quais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Expandir o uso de fontes renováveis na matriz, além da energia hídrica, para cerca de 28% a 33% até 2030;</li> <li>• Expandir o uso doméstico de fontes de energia não fóssil, aumentando a parcela de energias renováveis (além da energia hídrica) no fornecimento de energia elétrica para ao menos 23% até 2030, inclusive pelo aumento da participação de eólica, biomassa e solar.</li> </ul> <p>Com isso, concluímos que os ativos do Fundo Verde que se enquadram na categoria de solução de geração de energia eólica e solar estão alinhados com os <i>Green Bond Principles</i>, <i>Climate Bond Taxonomy</i>, <i>Não Perca Esse Bond</i>, Taxonomia da União Europeia e metas brasileiras para o atingimento do acordo de Paris.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Transmissão e distribuição de energia:</i></li> </ul> <p><u>Linhas de transmissão e distribuição</u> no Brasil contribuem para o escoamento de energia renovável no SIN. Os <i>Green Bond Principles</i> consideram como elegível a categoria de projetos que suportam a energia renovável, como os anteriormente mencionados.</p> <p>A Taxonomia da <i>Climate Bonds Initiative</i> (CBI) determina que projetos de <u>distribuição</u> e <u>transmissão</u> de energia são compatíveis com a trajetória de descarbonização para manter o aquecimento global abaixo dos 1,5° C, desde que a infraestrutura (i) seja dedicada para energia renovável e/ou voltadas a distribuição de energia renovável; (ii) possua conexão dedicada a uma usina de produção de energia operando abaixo do limite para energia de baixo carbono (100g CO<sub>2</sub>/kWh); (iii) possua infraestrutura localizada em um sistema com fator de rede igual ou inferior a 100g CO<sub>2</sub>/kWh; ou (iv) faça parte de um sistema no qual pelo menos 67% de sua capacidade de geração adicionada nos últimos 5 anos fica abaixo do limite para energia de baixo carbono. Frisa-se que a VBI não realizará novos investimentos em sistemas elétricos com fator de emissões acima de 100gCO<sub>2</sub>/kWh. Mais informações metodológicas constam no capítulo <b>Método</b>.</p> <p>A <b>Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia</b> também considera a construção e operação de sistemas de <u>transmissão e distribuição</u> que transportam e escoam energia elétrica no Sistema Interligado como ativos com potencial de apoiar a integração de energia renovável na rede elétrica. Sendo assim, considera que contribuem para a transição do fornecimento de energia intensiva em carbono, por meio de eletrificação e</p>
---

<sup>18</sup> Mais informações em: <https://esg.nintgroup.com/nao-perca-esse-bond>

	<p>desenvolvimento paralelo de capacidade de geração de energia de baixo carbono. Também, são ativos com potencial de incentivar tecnologias de gerenciamento de rede que integrem a geração de baixa emissão de carbono e economia de energia do lado da demanda. Destaca-se que as mesmas exigências de mitigação estabelecidas pela CBI são exigidas pela Taxonomia da EU. Portanto, entende-se que há alinhamento da referida categoria de ativos.</p> <p>A publicação <b>Não Perca Esse Bond</b> enquadra projetos de <u>transmissão e distribuição</u> de energia elétrica não dedicados a energia renovável como capazes de gerar reduções em emissões de até 20% ao longo de seu ciclo de vida. Os <i>sistemas de distribuição</i> são responsáveis por conectar à rede de transmissão aos consumidores finais, sendo elementos importantes para garantir que as energias renováveis alcancem de maneira segura os usuários. Os <i>sistemas de transmissão</i>, por sua vez, são elementos fundamentais para dar estabilidade ao sistema elétrico brasileiro, com grande participação de energias renováveis que são, por natureza, intermitentes e interdependentes.</p> <p><b>Isto posto, concluímos que os ativos do Fundo Verde que se enquadram no setor de transmissão e distribuição de energia estão alinhados com os <i>Green Bond Principles</i>, os critérios de mitigação da <i>Climate Bond Taxonomy</i>, a publicação Não Perca Esse Bond e a Taxonomia da União Europeia.</b></p> <p>Mais argumentos sobre como os sistemas de transmissão e distribuição dão suporte ao escoamento de energia renovável e geram benefício de mitigação de mudança do clima estão nos <b>Anexos I e II</b> deste relatório.</p> <p><b>2. Soluções de eficiência energética</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Armazenamento de energia renovável</i></li> </ul> <p>De acordo com os <i>Green Bond Principles</i>, investimentos em armazenamento de energia voltados a sistemas elétricos podem ser enquadrados dentro da categoria de <b>Eficiência Energética</b>.</p> <p>Um estudo publicado pela Empresa de Pesquisa Energética (EPE)<sup>19</sup> aponta que as transformações que o SIN vem sofrendo, sobretudo em decorrência de uma maior participação das fontes de geração intermitentes, têm demandado a expansão do uso de tecnologias de armazenamento. Estas aumentam o aproveitamento das usinas e dão mais eficiência e segurança à rede, via linhas de transmissão e distribuição.</p> <p>Algumas tecnologias específicas de armazenamento de energia, como as bateria de lítio-íon, são mais tolerantes às condições de carga total e podem ser mantidas em alta tensão por mais tempo, quando comparadas às baterias de lítio. Assim, a tornam a melhor alternativa para atividades que demandam estabilidade térmica, tendo aplicações em diversos setores e projetos: sistemas de armazenamento de energia (<i>energy storage system</i> - ESS), sistemas fotovoltaicos, <i>smart grid</i>, concessionárias de distribuição de energia, telecomunicações, automação industrial, sistemas</p>
--	---

<sup>19</sup> Mais informações em: <https://www.epe.gov.br/pt/publicacoes-dados-abertos/publicacoes/nt-sistemas-de-armazenamento-em-baterias-aplicacoes-e-questoes-relevantes-para-o-planejamento>

	<p>de segurança e outras aplicações <i>outdoor</i> em alta temperatura e alta taxa de ciclagem.</p> <p>A depender do ciclo de vida do sistema de armazenamento e do tipo de tecnologia, ativos de armazenamento de energia contribuem para a não emissão de gases tóxicos ou perigosos durante o processo de carga e descarga, se utilizada em condições apropriadas. A bateria lítio-ferro-fosfato, por exemplo, não apresenta vazamento de eletrólitos em sua produção e durante o seu uso apropriado, minimizando o risco de contaminação do solo. Ainda, não contém metais raros e a vida útil é mais longa, reduzindo diretamente a geração de baterias inservíveis (resíduos sólidos)<sup>20</sup>.</p> <p>A bateria lítio-ferro-fosfato é uma boa alternativa para armazenamento de energia solar e eólica, trazendo eficiência e estabilidade no fornecimento de energias renováveis não convencionais. Isso se dá porque tais fontes são intermitentes por sua natureza física, ou seja, não geram energia quando não há sol ou quando não está ventando. Além disso, também melhora a estabilidade ao prover energia armazenada para abastecimento em momentos de pico de consumo, evitando o acionamento temporário de plantas de geração de fontes fósseis.</p> <p>Conforme apresentado na <b>Taxonomia da CBI</b>, tecnologias de armazenamento de energia, como baterias, capacitores, volantes, ar comprimido, são soluções estratégicas para lidar com a característica de intermitência de algumas fontes renováveis, como solar e eólica. Espera-se que os benefícios do armazenamento (facilitação da disseminação de energias renováveis e gerenciamento dos picos de demandas) superem qualquer aumento potencial nas emissões. Portanto, o uso dessas tecnologias contribui para que as emissões de GHG diminuam, visto que a intensidade de carbono geral da rede diminui.</p> <p>A CBI considera elegível ativos cuja única finalidade é armazenar eletricidade e a devolver posteriormente. Assim, são elegíveis instalações de armazenamento que (i) possuam conexão dedicada a uma usina de produção de energia operando abaixo do limite para energia de baixo carbono (100g CO<sub>2</sub>/kWh); que (ii) possuam infraestrutura localizada em um sistema com fator de rede igual ou inferior a 100g CO<sub>2</sub>/kWh ou (iii) faça parte de um sistema no qual pelo menos 67% de sua capacidade de geração adicionada nos últimos 5 anos fica abaixo do limite para energia de baixo carbono. Como já mencionado, a VBI não realizará novos investimentos em sistemas elétricos com fator de emissões acima de 100gCO<sub>2</sub>/kWh. Frisa-se, no entanto, que a VBI não se comprometeu aos critérios de <i>Adaptação e Resiliência</i> da referida taxonomia.</p> <p>De acordo com a <b>Taxonomia da União Europeia de Finanças Sustentáveis</b>, o investimento em tecnologias de armazenamento de energia elétrica é elegível como investimento verde, uma vez que estas apoiam a integração de energias renováveis nos sistemas de transmissão e distribuição, além de aumentar a segurança energética.</p> <p><b>Concluimos, desta forma, que os ativos do Fundo Verde que se enquadram na categoria de ativos de armazenamento de energia estão alinhados com os <i>Green Bond Principles</i>, Não Perca Esse Bond e Taxonomia da União Europeia.</b></p>
--	---

<sup>20</sup> Mais informações em: Arthur D. Little. 2018. Future of batteries: winner takes all?

- *Redes inteligentes*

Conforme um estudo publicado pelo BNDES (2013), as redes inteligentes, ou *smart grids*, são consideradas uma quebra de paradigma no sistema elétrico<sup>21</sup>. Por englobarem tecnologias de informação e automação, são capazes de fornecer energia elétrica de forma mais eficiente, confiável e segura, além de facilitar a integração das fontes renováveis na rede nacional e de garantir o armazenamento das fontes intermitentes para futura reposição no sistema elétrico.

O aumento da eficiência é “obtido por meio da redução de perdas técnicas e comerciais, melhoria na qualidade da energia ofertada ao consumidor e gestão do horário de consumo de energia pelo consumidor”. O aumento da confiabilidade é gerada pela “interoperabilidade entre os diversos componentes da rede e as subestações, gestão de ativos e do planejamento da capacidade de geração, transmissão e distribuição de energia”. O aumento da segurança operacional e sistêmica é “atingida por meio do controle de acesso dos usuários de rede, da redução de energia não distribuída e das perdas por fraudes, bem como viabilizaria a geração distribuída e a gestão para contingências e autorrecomposição” (BNDES, 2013).

Conforme a publicação **Não Perca Este Bond**, a otimização das operações e a melhoria da confiabilidade também decorrem da possibilidade de disponibilizar dados em tempo real aos consumidores, de reduzir a probabilidade de blecaute e de ampliar a capacidade de auto recuperação do sistema. Ainda, as redes inteligentes auxiliam na expansão da capacidade para atender cenários com fontes intermitentes e distribuídas de energia, como é o caso das fontes renováveis.

Segundo a **Taxonomia da União Europeia**, sistemas de dados e softwares que implementam um conjunto abrangente de práticas de eficiência energética são considerados uma contribuição substancial para a mitigação das mudanças climáticas. A **Taxonomia da CBI** considera elegível para o financiamento climático a fabricação, instalação, locação e/ou operação de equipamentos que contribuem para aumentar a controlabilidade e a observabilidade do sistema elétrico e permitir o desenvolvimento e integração de fontes de energia renováveis. Softwares, data centers e equipamentos tecnológicos, como sensores, ferramentas de medição, ferramentas de comunicação e controle, integram projetos de redes inteligentes, portanto, considera-se que a categoria de ativos está alinhada à referida taxonomia.

Vale destacar que os **GBP** reconheceram explicitamente a Eficiência Energética como uma categoria de projeto elegível para financiamento verde, podendo, então, os ativos associados às redes inteligentes serem enquadrados nessa categoria.

**Isto posto, concluímos que os ativos do Fundo Verde que se enquadram como redes inteligentes estão alinhados com os *Green Bond Principles*, os critérios de mitigação da *Climate Bond Taxonomy*, a publicação *Não Perca Esse Bond* e a *Taxonomia da União Europeia*.**

- *Subestações*

<sup>21</sup>Mais informações em: [https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/2927/1/RB%2040%20Redes%20el%C3%A9tricas%20inteligentes\\_P.pdf](https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/2927/1/RB%2040%20Redes%20el%C3%A9tricas%20inteligentes_P.pdf)

	<p>Os investimentos a serem realizados pelo Fundo nesta categoria de ativos se referem a subestações que visam se conectar ao sistema em linhas de alta tensão em propriedades de grandes consumidores de energia. Sendo assim, a VBI se compromete a investir apenas em subestações conectadas ao SIN.</p> <p>Dentro da categoria de ativos de transmissão e distribuição de energia, a <b>Taxonomia da CBI</b> considera como elegíveis ao título climático os investimentos em subestações, mediante o cumprimento dos critérios de mitigação anteriormente mencionados. Conforme a referida taxonomia, infraestrutura do sistema de transmissão e distribuição que transporta eletricidade em uma faixa de tensões entre sistemas interconectados ou de distribuição contribuem diretamente com a mitigação das mudanças climáticas. Visto que as subestações são uma estrutura auxiliar na transmissão e distribuição de energia elétrica, as subestações de propriedade de grandes consumidores de energia precisam estar sujeitas aos mesmos critérios de mitigação das LT e sistemas de distribuição. Frisa-se que a VBI não realizará novos investimentos em sistemas elétricos com fator de emissões acima de 100gCO<sub>2</sub>/kWh. No entanto, a gestora não se comprometeu a atender os critérios de <i>Adaptação e Resiliência</i> da referida taxonomia.</p> <p>A <b>Taxonomia da União Europeia</b> também considera investimentos em infraestrutura de transmissão e distribuição de eletricidade e equipamentos ligados a sistemas com fator de emissões abaixo de 100 gCO<sub>2</sub>e/kWh como investimentos elegíveis às operações sustentáveis</p> <p><b>Assim, concluímos que investimentos em subestações de energia estão alinhados com os <i>Green Bond Principles</i>, aos critérios de mitigação da <i>Climate Bond Taxonomy</i> e a Taxonomia da União Europeia.</b></p> <p><b>3. Soluções de transporte limpo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Infraestrutura de transporte elétrico, como estações de recarga de veículos elétricos.</i></li> </ul> <p>Conforme apresentado na <b>Taxonomia da CBI</b>, “a mitigação climática no setor de transporte terrestre está fortemente ligada à mudança no modal viário para fontes de combustível de emissão zero (como transporte eletrificado), melhorando a eficiência do uso de combustível do veículo”. Assim, a taxonomia considera elegível a título climático as infraestruturas de carregamento dedicado e as infraestruturas de combustível alternativo (quando separável de postos de abastecimento de combustível fóssil). Portanto, inclui infraestrutura de carregamento de veículos elétricos, postos de abastecimento de hidrogênio, armazenamento de hidrogênio, entre outros ativos.</p> <p>A <b>Taxonomia da União Europeia</b>, por sua vez, julga que infraestruturas necessárias para o transporte de emissões zero (por exemplo, pontos de carregamento elétrico, atualizações de conexão à rede elétrica, postos de abastecimento de hidrogênio ou rodovias elétricas) contribuem para a redução substancial das emissões de GEE. Sendo assim, são consideradas atividades econômicas alinhadas com o conceito de investimentos sustentáveis.</p>
--	--

Dentro da categoria de “transporte limpo”, os GBPs consideram a infraestrutura dedicadas à veículos de energia limpa e redução de emissões nocivas como elegíveis às operações rotuladas como verdes.

A publicação **Não Perca Este Bond** aponta que investimentos e estações para carregamento de veículos elétricos no Brasil contribuem para uma redução de GEE mais intensa do que em países como os Estados Unidos, visto que a matriz elétrica brasileira é majoritariamente renovável. Desta forma, a redução suportada por essa tecnologia pode ser acima de 90%, contribuindo sistematicamente e no longo prazo para uma economia de baixo carbono.

**Isto posto, concluímos que investimentos em transporte limpo, como estações de carregamento elétrico, estão alinhados com os Green Bond Principles, a Climate Bond Taxonomy, a Taxonomia da União Europeia e a publicação Não Perca Este Bond.**

**Alinhamento com a agenda 2030:**

Não obstante, ativos do fundo também estão alinhados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), que definem as prioridades globais de desenvolvimento sustentável para 2030. Mais especificamente, há alinhamento aos ODS 7 (“Garantir acesso à energia barata, confiável, sustentável e renovável para todos”), ODS 9 (“Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação”) e ODS 13 (“Tomar medidas urgentes para combater a mudança do clima e seus impactos”), conforme mostra o Quadro 3.

**Quadro 2 - ODS e metas aplicáveis**

ODS	Metas aplicáveis
	<b>7.2.</b> Até 2030, aumentar substancialmente a participação de energias renováveis na matriz energética global.
	<b>9.4</b> Até 2030, modernizar a infraestrutura e reabilitar as indústrias para torná-las sustentáveis, com eficiência aumentada no uso de recursos e maior adoção de tecnologias e processos industriais limpos e ambientalmente corretos; com todos os países atuando de acordo com suas respectivas capacidades
	<b>13.1.</b> Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países.

Fonte: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável - Nações Unidas.

**Alinhamento dos critérios de elegibilidade do fundo com standards de rotulagem de fundos de investimento:**

- CVM

Em dezembro de 2022, a CVM divulgou a Resolução nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos

	<p>fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.</p> <p>O Art. 49 da Seção II (Regulamento) estabelece que “o regulamento do fundo e o anexo descritivo da classe de cotas cuja denominação contenha referência a fatores ambientais, sociais e de governança, tais como “ESG”, “ASG”, “ambiental”, “verde”, “social”, “sustentável” ou quaisquer outros termos correlatos às finanças sustentáveis”, deve estabelecer uma série de informações, entre elas os benefícios gerados pelos ativos que compõem o portfólio do fundo, as metodologias, princípios ou diretrizes seguidas para a classificação do fundo, a entidade responsável por emitir um parecer de segunda opinião sobre a referida classificação, entre outras.</p> <p>A Política de Investimentos ASG do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower apresenta os benefícios ambientais potencialmente gerados pelos investimentos do fundo, assim como lista as práticas de gestão e as análises de <i>compliance</i> componentes do processo de seleção e avaliação dos ativos. O regulamento do fundo também cita os benefícios, no entanto, embora cite que a carteira vai estar em observância das diretrizes da Política de Investimentos ASG, não descreve os processos de seleção, avaliação, monitoramento e gestão dos ativos elegíveis, conforme boas práticas apresentadas na Resolução CVM 175.</p> <p>A Política de Investimentos ASG também especifica quais são as categorias de investimentos elegíveis, apresenta as diretrizes sociais, ambientais e de governança que conduzem o processo de originação e monitoramento da carteira e detalha o processo de relato, incluindo os indicadores socioambientais e financeiros que serão acompanhados, a periodicidade e o canal em que as informações serão divulgadas. No entanto, as metodologias, princípios ou diretrizes seguidas para a qualificação do fundo como verde e os demais elementos citados não são apresentadas no regulamento do Fundo. Tais aspectos são descritos apenas na Política de Investimentos ASG.</p> <p>Ainda, verificou-se que a Política de Investimento ASG do fundo especifica a NINT como entidade responsável por emitir um parecer de segunda opinião acerca da rotulagem do fundo. Porém, o regulamento do Fundo não, conforme requisitado pelas boas práticas definidas na Resolução CVM 175.</p> <p><b>Isto posto, avalia-se que o Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower está parcialmente alinhado aos requisitos e boas práticas apresentadas no art. 49 da seção II do Capítulo V da Resolução nº 175/2022. Essa análise é detalhada no Anexo III.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ANBIMA</li> </ul> <p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA) lançou em 2022 suas Regras e Procedimentos para Identificação de Fundos de Investimento Sustentável (IS)<sup>22</sup>, que detalha requisitos para fundos e gestores a serem caracterizados como Fundos IS ou Fundos que Integram Questões ASG. O documento define <u>Investimento Sustentável</u> como “investimento com objetivo intencional de proteger, contribuir, evitar danos ou degradações, gerar impacto positivo e/ou assegurar</p>
--	--

<sup>22</sup> Mais informações em: [https://www.anbima.com.br/data/files/40/31/C5/25/AA40C710E480CEB76B2BA2A8/10.%20Regras\\_procedimentos\\_Fundos%20IS\\_AP.pdf](https://www.anbima.com.br/data/files/40/31/C5/25/AA40C710E480CEB76B2BA2A8/10.%20Regras_procedimentos_Fundos%20IS_AP.pdf)

	<p>direitos em questões ambientais, sociais e/ou de governança sem que haja intenção de comprometer o desempenho financeiro do Fundo”, e <u>Integração ASG</u> como “incorporação de políticas, práticas, e/ou informações e/ou dados referentes a temas ambientais, sociais e de governança corporativa”.</p> <p>Para gestoras de fundos sustentáveis, é necessário o compromisso formalizado com diretrizes de integração ASG, estrutura de governança dedicada, e transparência a respeito dos resultados obtidos. Para fundos IS em si, é necessária a formalização do objetivo de investimento sustentável, estratégia de investimentos com metodologia definida para investimento sustentável, e divulgação desse objetivo e de ações adotadas para seu atingimento.</p> <p>Avaliou-se que a gestora dispõe de uma Política de Investimento ASG implementada, aprovada pela alta administração da instituição, disponibilizada para consulta interna e pública e que será atualizada a cada 12 meses. Esse documento descreva as diretrizes, regras, procedimentos, critérios e controles que serão adotados pela instituição quanto à integração de questões ASG nos processos de gestão do fundo.</p> <p>A VBI também dispõe de uma estrutura organizada em verticais de negócio e cada uma é responsável pela avaliação dos ativos e da aderência deles às políticas da VBI. A análise ASG é incorporada no processo de análise de investimento de cada vertical, de forma que não há um time específico para essa análise. Vale destacar que o Guia de Integração ASG apresenta as áreas responsáveis em cada etapa do processo de seleção e monitoramento dos ativos, indica os responsáveis por esse processos e a quem se reportam. Frisa-se que a gestora poderá contar com consultorias terceirizadas, garantindo que os objetivos de gestão sejam atendidos. A Política não indica os responsáveis pela estrutura, embora o Guia de Integração ASG especifique quais as áreas envolvidas no processo de gestão do fundo.</p> <p>Na Política de Investimentos ASG a VBI especifica as estratégias de investimento, as ações de diligência para assegurar o objetivos de investimento do Fundo, as limitações identificadas e as métrica de monitoramento dos objetivos. No Guia de Integração ASG incorpora, ainda, como se estrutura o processo de engajamento com os parceiros, fornecedores e empresas investidas.</p> <p><b>A partir de análise do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower e das práticas de gestão da VBI frente às regras de classificação de fundos da Anbima, diagnosticou-se que há alinhamento do Fundo com as práticas de gestão e integração de aspectos ASG esperado para um Fundo IS. Essa análise é detalhada no Anexo IV.</b></p> <p>Importante destacar que a NINT não é um órgão regulador, portanto, não pode certificar pela Anbima que o Fundo avaliado é um Fundo IS. Sendo assim, o objetivo da avaliação da NINT é apenas opinar sobre as características do Fundo e trazer um possível diagnóstico sobre a sua classificação frente às regras estabelecidas pela instituição. Vale destacar, ainda, que as referidas regras não englobam Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs). Sendo assim, apenas servem de referência para a avaliação da NINT, que baseia sua opinião em metodologia proprietária conforme detalhada na seção <b>Método</b>.</p> <p>• SFDR</p>
--	--

	<p>Conforme a <i>Sustainable Finance Disclosure Regulation</i> (SFDR), regulação da União Europeia para elevar a transparência em operações sustentáveis, fundos de investimentos podem ser classificados como Fundo Sustentável (Artigo 9) ou Fundo com Características Ambientais e Sociais (Artigo 8), a depender do seu objetivo.</p> <p>O <u>Fundo de Investimentos Sustentáveis</u> pode ser definido como aquele que possui o objetivo de endereçar desafios de sustentabilidade ou desenvolvimento sustentável, em paralelo com a geração de retornos financeiros. Ademais, os fundos sustentáveis consideram impactos adversos de seus ativos e projetos no seu processo de investimento e gestão de recursos, minimizando as externalidades socioambientais negativas, além de empregar salvaguardas para aspectos ambientais, sociais e de governança. A caracterização como Fundo Sustentável se baseia na definição do <a href="#">Artigo 9(1) da Regulação EU 2019/2088</a>, suas respectivas emendas<sup>23</sup> e suas <a href="#">diretrizes técnicas</a>.</p> <p>O <u>Fundo com Características Ambientais e Sociais</u>, por sua vez, pode ser definido como aquele que promove características ambientais e sociais em seu processo de investimento, mas não possui a realização de investimentos sustentáveis como seu objetivo principal. No entanto, os fundos com características ASG consideram temas ambientais, sociais e de governança no seu processo de investimento e gestão de recursos, buscando minimizar as externalidades socioambientais negativas e/ou melhorar sua gestão de riscos. A caracterização como Fundo com Características ASG está em linha com o <a href="#">Artigo 8(1) da Regulação EU 2019/2088</a>.</p> <p>O Fundo da VBI não possui o objetivo de ter uma carteira integralmente composta por investimentos sustentáveis, uma vez que 1/3 dela será investida em ativos que não necessariamente irão gerar benefícios ambientais. No entanto, avalia-se que 100% da carteira está sujeita a um processo de gestão de riscos e impactos socioambientais adversos, o que inclui uma lista de exclusão e um processo de avaliação de conformidade legal realizado pela área de <i>compliance</i>. Ou seja, todos os ativos serão submetidos a análises ASG no processo de seleção e avaliação, assim como nas etapas de acompanhamento da carteira, inclusive a parcela do PL que não será direcionada aos ativos elegíveis.</p> <p><b>Portanto, a NINT é da opinião de que o Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower possui características de um Fundo com Características Ambientais e Sociais, tendo-se como base os conceitos do Artigo 8(1) da Regulação EU 2019/2088.</b></p> <p>Importante destacar que a NINT não tem acreditação para rotular um fundo com base no Artigo 8 e 9 da Regulação da União Europeia. Sendo assim, o objetivo da avaliação da NINT é apenas opinar sobre as características do Fundo avaliado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>CFA Institute</i></li> </ul> <p>De acordo com a publicação “<i>Global ESG Disclosure Standards for Investment Products Handbook</i>” de 2022, podemos classificar os investimentos do Fundo, direcionados às soluções energéticas sustentáveis, como</p>
--	--

<sup>23</sup> A Regulação (EU) 2020/852, de junho de 2020, atualiza e altera a Regulação (EU) 2019/2088. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=EN>

alinhados a estratégia de investimento temático sustentável (*Thematic and Sustainability Themed Investing*) do *CFA Institute*. Conforme consta na publicação, define-se como “investimento temático” a estratégia - realizada por empresas que se enquadram em um tema relacionado à sustentabilidade - de identificar e alocar capital para projetos ou ativos associados a determinados *outcomes* ambientais ou sociais, como setores de energia limpa, eficiência energética, saúde, mitigação das mudanças climáticas ou agricultura sustentável.

Avalia-se, assim, que a estratégia de investimento do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower está alinhado ao conceito de investimento temático por se propor alocar capital em atividades diretamente associadas a soluções energéticas de baixo carbono, contribuindo, também de forma direta, com a mitigação das mudanças climáticas.

#### Conclusão:

- O Fundo possui um objetivo definido, uma Política de Investimentos que alinha as estratégias de investimentos ao objetivo do fundo, e critérios de seleção e avaliação formalizado em seus documentos de divulgação;
- Dois terços do fundo estão alinhados às principais referências e taxonomias de avaliação de projetos e ativos socioambientais e climáticos, comprovando que gerarão benefícios em linha com uma transição para uma economia de baixo carbono;
- O Fundo e a gestora do Fundo estão alinhados às boas práticas de gestão e integração de questões ASG apresentadas nas regras de classificação para Fundos de Investimentos Sustentáveis (Fundo IS) da Anbima;
- O Fundo está em linha com o conceito de Fundos com Características Ambientais e Sociais (Artigo 8(1) da Regulação da EU), e com a proporcionalidade de investimentos em “investimentos sustentáveis” em consulta pública pela ESMA (>80% dos investimentos com características ASG e >40% de investimentos sustentáveis);
- A Política de Investimentos ASG apresenta a categorias de ativos elegíveis, os processos de gestão ASG, como a lista de exclusão, os critérios de elegibilidade para seleção dos ativos, as metodologias, padrões e diretrizes sobre o relato. A Política é mencionada no Regulamento do Fundo, mas como tais critérios não estão diretamente no regulamento e seus anexos, o fundo está parcialmente alinhado com os requisitos apresentados no art. 49 da seção II da Resolução CVM 175;
- O Fundo está alinhado ao conceito de investimento temático do *CFA Institute*.

Isto posto, a NINT avalia que o Fundo de Investimento Imobiliário - VBI GreenPower faz jus de ser rotulado como um Fundo Verde.

Existem algumas lacunas que tornaram a classificação do item “Critérios de elegibilidade e objetivos do Fundo” como **confortável**. São elas: i) alinhamento parcial do Fundo aos requisitos e boas práticas estabelecidas no art. 49 da seção II do capítulo V da Resolução CVM 175, uma vez que as informações socioambientais requeridas não estão definidas no regulamento do Fundo, apenas em documentos não anexados a ele e ii) desalinhamento do Fundo com o conceito de Fundo Sustentável conforme Artigo p(1) da Regulação EU 2019/2088.

<p><b>Gestão ASG dos investimentos</b></p>  <p>Confortável</p>	<p><b><u>Descrição do processo de gestão ASG dos investimentos do fundo:</u></b></p> <p>Caberá a gestora selecionar e avaliar os ativos do fundo frente aos critérios socioambientais de sua Política de Investimentos ASG e do Guia de Integração ASG, sob os quais o fundo e seus ativos estarão integralmente sujeitos. Conforme apresentado na Política de Investimento ASG, todas as decisões de investimento passarão, necessariamente, por um processo de avaliação e seleção dos ativos para verificação da sua elegibilidade frente aos critérios estabelecidos nos documentos supramencionados. Para esse processo, a VBI poderá contar com consultores e terceiros. Também, poderá contratar “consultorias e tecnologias terceirizadas para identificação e validação do impacto socioambiental dos Ativos Elegíveis, tanto em sua aquisição como acompanhamento”.</p> <p>Fazem parte dos processos de avaliação e seleção as seguintes estruturas de governança da gestora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Time de Gestão:</b> Responsável pela originação, seleção e acompanhamento periódico dos ativos. Realizam as análises para novos investimentos incluindo os aspectos indicados no Guia de Integração ASG. São responsáveis por relatar periodicamente atividades relacionadas a aspectos ASG ao comitê pertinente, bem como informar ao Comitê de Compliance qualquer situação de não conformidade ou que pode gerar desenquadramento dos ativos.</li> <li>• <b>Comitê de Investimento e de Gestão:</b> Os Comitês são responsáveis por aprovar os investimentos e desinvestimentos dos Fundos sob gestão da VBI, devendo cada um agir dentro de sua esfera de competência conforme competência atribuída nos documentos societários da VBI e do respectivo fundo. Caberá ainda a estes avaliar se os projetos apresentados estão alinhados aos objetivos estratégicos da VBI e do fundo em questão, bem como ao disposto no Guia de Integração ASG.</li> <li>• <b>Comitê de Compliance:</b> Este fórum é responsável pela supervisão da gestão de risco socioambiental, assegurando a adequação dos ativos e o cumprimento dos aspectos regulatórios, bem como disposições adicionais estabelecidas pelos regulamentos dos fundos de investimento e políticas específicas.</li> </ul> <p>No processo de avaliação, são realizadas análises de compliance, quando se identifica o perfil do vendedor ou contraparte e seus sócios no que diz respeito ao risco reputacionais, atendimento a legislação anticorrupção, prevenção a lavagem de dinheiro, entre outros critérios. Também, é estruturada uma matriz de risco, com identificação de riscos potenciais e correntes, suas consequências e probabilidade de ocorrência.</p> <p>Projetos de <i>due diligence</i> são realizados para identificar se os ativos selecionados não violam as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, utilização de trabalho escravo e/ou infantil, incentivo a prostituição, bem como, qualquer tipo de conduta de discriminação de raça ou gênero, crime contra o meio ambiente e/ou violação aos direitos dos povos originários. Ainda, a gestora verifica a conformidade dos ativos com a legislação e regulamentação socioambiental brasileira, avaliando licenças e condicionantes ambientais associadas a estas, conformidade com o direito fundiário, existência de passivos ambientais e trabalhistas, entre outros elementos. Nos casos de Ativos Elegíveis que se enquadrem como imóvel</p>
---	---

rural, a VBI informa que irá avaliar se o referido ativo (i) possui cadastro ambiental rural (“CAR”) ativo, (ii) se o imóvel rural tem reserva legal constituída em conformidade com as disposições previstas no Código Florestal Brasileiro e (iii) se o Ativo Elegível está associado a desmatamento ilegal, sendo certo que caso este tiver sido objeto de desmatamento, deverá ser verificado se este foi realizado em observância às normas aplicáveis e (iv) não há ocupação irregular no ativo. Ainda, a Política de Investimento ASG deixa claro que “os Ativos Elegíveis não poderão estar localizados em áreas protegidas pela legislação brasileira (como áreas indígenas, quilombolas e Unidades de Conservação), áreas consideradas como patrimônio pela UNESCO ou em áreas de alto valor de biodiversidade e/ou que abriguem espécies ameaçadas”.

Desta forma, apenas são elegíveis os ativos que:

- Se enquadrarem nas categorias de ativos mencionadas na Política de Investimentos ASG;
- Estejam atendendo a todos os requisitos das leis ambientais e trabalhistas;
- Estejam em alinhamento aos processos de licenciamento ambiental;
- Não estejam envolvidos em controvérsias envolvendo trabalho escravo e/ou infantil;
- Não tenham interferência em áreas sensíveis e protegidas por lei, como Unidades de Conservação, indígenas e quilombolas;
- Não estejam envolvidos/relacionados com as atividades delimitadas na Lista de Exclusão apresentada na Política de Investimentos ASG;
- Cumpram os critérios de mitigação da CBI, para aqueles ativos relacionados a geração de energia solar e eólicas e linhas de transmissão e distribuição;
- Tenham um estudo completo de impacto ambiental caso o projeto esteja localizado em zonas rurais com área superior a 500 mil metros quadrados;

Vale destacar que a VBI mencionou em sua Política de Investimentos ASG que excluirá da estratégia de investimentos do Fundo a aquisição de empreendimentos diretamente conectados ou que tenham como objetivos principais o escoamento de energia advinda de usinas geradoras que tenham sido envolvidas em controvérsias socioambientais severas, como reassentamento involuntário expressivo, danos ao meio ambiente, protesto de comunidades tradicionais, condenações por irregularidades e/ou acusações de corrupção e superfaturamento envolvendo o projeto. Exemplos de empreendimentos controversos são a UHE Santo Antônio, UHE Jirau, a UHE Belo Monte, a UHE Sinop, a UHE Balbina, a UHE Cachoeira Caldeirão, Usina Nuclear Angra dos reis e outras cuja construção e/ou operação tenha envolvidos os elementos anteriormente citados.

Fica estabelecido na Política de Investimentos ASG que caso haja algum desenquadramento dos ativos investidos pelo fundo, a gestora envidará seus melhores esforços, considerando o teor do critério de gerou o desenquadramento, para apresentar um plano de mitigação e resolução em 15 dias úteis da ciência do evento. Caso o desenquadramento não seja resolvido nos termos propostos pelo plano de mitigação e resolução da gestora, esta deverá iniciar processo de alienação de referido ativo.

	<p>A VBI irá documentar todo o processo de tomada de decisão de investimentos, incluindo as análises ASG. Os ativos somente serão selecionados se enquadrados nos critérios supramencionados.</p> <p>O Guia de Integração ASG aponta que “todos os terceiros contratados pela VBI estarão sujeitos a um processo de triagem antes que possam ser feitas as contratações. O processo de triagem inclui uma verificação do histórico de tais entidades e de seus acionistas, sendo que o possível fornecedor será substituído por outro se forem identificadas irregularidades. Contratos padrão firmados entre entidades controladas pela VBI e terceiros incluem declarações e garantias que as partes contratadas atuarão em cumprimento das leis trabalhistas vigentes e normas anticorrupção”. A VBI informa, ainda, que não contrata fornecedores ou firma contratos com terceiros que estejam vinculados a trabalho escravo e/ou infantil.</p> <p>Isto posto, avalia-se que embora a gestora possua processos definidos para a gestão dos seus ativos, suas práticas não excedem uma avaliação da conformidade legal, ou seja, não capturam práticas importantes como necessidades de reassentamento, impactos cumulativos, impactos dos projetos sobre segurança hídrica, realização de due diligence com base nos padrões de desempenho do IFC (para grandes projetos), entre outras possibilidades. Assim, conclui-se que há lacunas nos processos de gestão de potenciais impactos socioambientais adversos. Ainda, as salvaguardas socioambientais respaldam-se majoritariamente em uma lista de exclusão e no compromisso de atender às leis vigentes. Embora a Política de Investimentos ASG e o Guia de Integração ASG cite referências de padrões internacionais, como os GBP, Science Based Targets initiative, taxonomias e outros padrões, a VBI não indica de forma clara de que forma esses <i>standards</i> se incorporam em suas práticas de gestão ASG - com exceção dos padrões ICMA e taxonomia da CBI à qual faz referência explícita de sua aplicação.</p> <p><b><u>Lista de exclusão:</u></b></p> <p>Fundos rotulados como Verde, ASG, Social ou Sustentável geridos pela VBI não poderão investir, direta ou indiretamente, conforme apresentado na Política de Investimentos ASG e no Guia de Integração ASG, em ativos que atuem nas seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploração, geração, produção ou comércio de combustíveis fósseis.</li> <li>• Produção ou comércio de armas e munições.</li> <li>• Extração, produção ou comércio de tabaco.</li> <li>• Extração, produção ou comércio de óleo de palma.</li> <li>• Jogos de azar, cassinos e empreendimento equivalentes.</li> <li>• Ativos que possuam indícios de estarem associados a prática de trabalho escravo ou análogo ao escravo.</li> <li>• Extração, produção ou comércio de materiais radioativos. Isso não se aplica a instalações ou equipamentos médicos, equipamentos de controle de qualidade (medição) e qualquer ativo que a VBI considere a fonte radioativa trivial e/ou adequadamente protegida.</li> <li>• Operações madeireiras comerciais para uso em floresta tropical úmida primária;</li> <li>• Produção ou comércio de madeira ou outros produtos florestais que não sejam de florestas geridas de forma sustentável;</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produção, comércio, armazenamento ou transporte de volumes significativos de produtos químicos perigosos ou uso em escala comercial de produtos químicos perigosos. Produtos químicos perigosos incluem gasolina, querosene e outros produtos derivados do petróleo;</li> <li>• Produção ou atividades que invadam as terras pertencentes ou reivindicadas sob adjudicação por Povos Indígenas, sem o consentimento completo e documentado de tais povos;</li> </ul> <p>A partir da implementação da lista de exclusão para todos os ativos do fundo, considera-se que a VBI faz uso de um instrumento de gestão que mitiga a contaminação dos recursos em ativos que geram impactos ambientais adversos.</p> <p><b><u>Enquadramento com <i>standards</i> de rotulagem de produtos financeiros sustentáveis:</u></b></p> <p>O <i>International Finance Corporation</i> (IFC) divulga uma lista de exclusão com os tipos de projetos que a instituição não financia. A lista completa consta no <b>Anexo V</b>.</p> <p>Considerando as categorias de projetos elegíveis ao Fundo da VBI e sua lista de exclusão, avalia-se que a mesma incorpora majoritariamente as atividades contempladas na lista do IFC, deixando de fora apenas a categoria de projeto abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Produção ou comércio de bebidas alcoólicas (excluindo cerveja e vinho);</li> </ul> <p>Apesar disso, avalia-se que o investimento em ativos associados a produção ou comercialização de bebidas alcoólicas possui baixo risco de gerar impactos adversos capazes de enfraquecer a estratégia de investimentos do fundo e seu objetivo ASG. Portanto, avalia-se que a lista de exclusão do Fundo está alinhada à lista de exclusão do IFC.</p> <p><b><u>Benefícios e impactos ambientais dos projetos:</u></b></p> <p>Conforme informado pela gestora, os ativos elegíveis buscam contribuir com os esforços de descarbonização da matriz energética brasileira, alinhados aos objetivos do Acordo de Paris de combate às mudanças climáticas e investimentos para um futuro sustentável e de baixo carbono. Dessa forma, os investimentos buscam gerar benefícios socioambientais, entre eles (i) a geração de energia a partir de fontes renováveis, (ii) o aumento da capacidade instalada de energia a partir de fontes renováveis na matriz energética brasileira, (iii) eficiência energética, (iv) a redução de gases de efeito estufa, entre outros.</p> <p>Até agora foram selecionadas preliminarmente 44 usinas solares, com fator de capacidade médio estimado de 21% e uma capacidade instalada estimada de 21 MWp. Estima-se, assim, que as usinas contribuirão com a geração de, aproximadamente, 36.675 MWh/ano, evitando 1.606,36 tCo<sub>2e</sub>/ano<sup>24</sup>.</p>
--	---

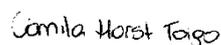
<sup>24</sup> As emissões evitadas de GEE são estimadas multiplicando-se o Fator Médio Anual de emissão de GEE da rede elétrica brasileira (em tCO<sub>2</sub>/ MWh) pela geração bruta anual de energia. Para o presente cálculo foi utilizado a média do Fator Médio Mensal de emissão de GEE correspondente aos meses de janeiro a novembro de 2022, fornecido pelo Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovações (MCTI), e está disponível em: <https://www.gov.br/mcti/pt-br/acompnhe-o-mcti/cgcl/clima/paginas/fator-medio-inventarios-corporativos>



	<p>Esses ativos serão adquiridos com os recursos captados pelo fundo após a integralização de suas cotas.</p> <p>A partir desta análise, foi identificado que a VBI apresenta lacunas no que se refere à incorporação de boas práticas ASG para a gestão do Fundo. Apesar de apresentar uma lista de exclusão alinhada à lista do IFC e excluir a possibilidade de investimentos em ativos ligados com combustíveis fósseis, as práticas de gestão avançam pouco para além do cumprimento de quesitos legais. Portanto, sua classificação é <b><u>Confortável</u></b>.</p>
<p><b>Relato</b></p>  <p>Liderança</p>	<p>A VBI se compromete a reportar anualmente, iniciando após o período de 12 meses da data da primeira integralização das cotas do Fundo, os seguintes indicadores:</p> <p><b>Financeiros:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimônio líquido total alocado nos Ativos Elegíveis comparado com patrimônio líquido total do fundo (%);</li> <li>• Saldo do patrimônio líquido ainda a ser alocado;</li> <li>• Instrumentos financeiros nos quais serão mantidos os recursos ainda não alocados;</li> <li>• Cotas de fundos de terceiros investidos.</li> </ul> <p><b>Ambientais:</b></p> <p><b>Energia Renovável:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacidade instalada total (MW);</li> <li>• Quantidade de eletricidade gerada a partir de fontes renováveis (MWh, para cada um dos anos);</li> <li>• Estimativa de emissões de GEE reduzidas/evitadas (tCO<sub>2</sub>eq/ano);</li> </ul> <p><b>Eficiência Energética:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimativas de economia anual de energia elétrica (GWh ou MWh);</li> <li>• Estimativas de redução de emissões absolutas ou percentuais de GEE (tCO<sub>2</sub>eq/ano ou tCO<sub>2</sub>eq/ano/un);</li> </ul> <p><b>Transporte limpo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volume de energia que foi recarregado nas estações;</li> </ul> <p>A VBI se compromete a disponibilizar o relato anual desses indicadores em seu website a partir da divulgação dos “Relatórios de Gestão”. Na Política de Investimentos ASG, a gestora confirma que o presente Parecer de Segunda Opinião estará disponível no <i>website</i> do fundo.</p> <p>Anualmente, a VBI deverá realizar a contratação de uma verificadora externa especializada a fim de atestar que os ativos elegíveis seguiram os critérios previstos na Política de Investimentos ASG e que as práticas de seleção, monitoramento e gestão do fundo não foram alteradas, de forma que o Fundo poderá continuar a ser rotulado como um FII Verde. Esses pareceres de pós-emissão, sendo o primeiro emitido em até 12 meses após a primeira integralização das cotas do Fundo, serão divulgados publicamente no site da gestora. Sendo assim, o presente SPO terá validade de 12 meses, contados a partir da integralização das cotas do Fundo.</p>

	<p>Caso o fundo venha a deixar de ser rotulado, a VBI informa que o fato será comunicado no Relatório de Gestão do fundo.</p> <p>A Política de Investimentos ASG será revisada anualmente ou extraordinariamente. A empresa informa que “as atualizações, se não forem de natureza menor, estarão sujeitas a consulta de um parecerista independente, que poderá entender ser necessário emitir um novo parecer de segunda opinião. Neste caso, o novo parecer será devidamente compartilhado com todos os cotistas”.</p> <p><b>Verificou-se que o Fundo prevê as ações de relato e transparência para seus cotistas e para o mercado, portanto, sua classificação é de <u>Liderança</u>.</b></p>
--	---

### Equipe técnica responsável




---

**Camila Horst Toigo**

Analista Sênior

[patricia.herkenhoff@nintgroup.com](mailto:patricia.herkenhoff@nintgroup.com)




---

**Isabela Coutinho**

Coordenadora ASG

[isabela.coutinho@nintgroup.com](mailto:isabela.coutinho@nintgroup.com)




---

**Cristóvão Alves**

Avaliador Líder

[cristovao.alves@nintgroup.com](mailto:cristovao.alves@nintgroup.com)

**Rio de Janeiro, 19/01/2023**

## Método

---

O Parecer da NINT é baseado em uma metodologia proprietária, fundamentada nas diretrizes da Resolução nº 175 da CVM, divulgada em dezembro de 2022, nas Regras e Procedimentos para Identificação de Fundos de Investimento Sustentável da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima), e de *standards* reconhecidos internacionalmente, como a *Sustainable Finance Disclosure Regulation*, *Climate Bonds Initiative*, *Green Bond Principles*, *Social Bond Principles*, *CFA Institute*, Taxonomia da União Europeia, entre outros. Cada uma das metodologias citadas possui seus critérios e particularidades. O Fundo foi analisado de acordo com as seguintes etapas analíticas:

**Critério de elegibilidade e objetivos do fundo:** Neste item são avaliados os objetivos de sustentabilidade do fundo, ou seja, quais características ambientais e sociais o fundo pretende promover através de seus investimentos. Também são avaliados os critérios de elegibilidade do fundo e os percentuais mínimos de investimento que devem ser alocados em investimentos sustentáveis.

**Gestão ASG dos investimentos:** Dentro deste item são avaliados os critérios adotados para seleção e gestão dos impactos ASG dos investimentos do fundo. Também são avaliadas as contribuições que o fundo gera no sentido de atingimento de objetivos ambientais e sociais e o processo de gestão de recursos para garantir que essas contribuições sejam atingidas.

**Relato:** Neste item são avaliadas as ações de relato e transparência do fundo em relação a seus cotistas e ao mercado. É verificado se o fundo possui um processo e compromissos robustos para comunicar a alocação de recursos e as características ambientais e sociais dos investimentos.

A seguir, serão descritas as definições utilizadas e seus respectivos referenciais.

### **RESOLUÇÃO CVM 175**

#### Capítulo V - Seção II

Art. 49. O regulamento do fundo e o anexo descritivo da classe de cotas cuja denominação contenha referência a fatores ambientais, sociais e de governança, tais como “ESG”, “ASG”, “ambiental”, “verde”, “social”, “sustentável” ou quaisquer outros termos correlatos às finanças sustentáveis, deve estabelecer:

I - quais os benefícios ambientais, sociais ou de governança esperados e como a política de investimento busca originá-los;

II - quais metodologias, princípios ou diretrizes são seguidas para a qualificação do fundo ou da classe, conforme sua denominação;

III - qual a entidade responsável por certificar ou emitir parecer de segunda opinião sobre a qualificação, se houver, bem como informações sobre a sua independência em relação ao fundo;



IV - especificação sobre a forma, o conteúdo e a periodicidade de divulgação de relatório sobre os resultados ambientais, sociais e de governança alcançados pela política de investimento no período, assim como a identificação do agente responsável pela elaboração do relatório.

### Capítulo V - Seção III

Art. 60. O material de divulgação que contiver menção a fatores ambientais, sociais ou de governança deve informar, de modo objetivo, se o fundo ou a classe: I - possui uma política de investimentos que busca originar benefício socioambiental; ou II - integra os fatores socioambientais à política de investimentos, sem, contudo, buscar a origem de benefício socioambiental.

### **ANBIMA**

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA) lançou em 2022 suas Regras e Procedimentos para Identificação de Fundos de Investimento Sustentável (IS)<sup>25</sup>, que detalha requisitos para fundos e gestores a serem caracterizados como Fundos IS ou Fundos que Integram Questões ASG.

O documento define Investimento Sustentável como: “investimento com objetivo intencional de proteger, contribuir, evitar danos ou degradações, gerar impacto positivo e/ou assegurar direitos em questões ambientais, sociais e/ou de governança sem que haja intenção de comprometer o desempenho financeiro do Fundo”, e Integração ASG como “incorporação de políticas, práticas, e/ou informações e/ou dados referentes a temas ambientais, sociais e de governança corporativa”.

Para gestoras de fundos sustentáveis, é necessário o compromisso formalizado com diretrizes de integração ASG, estrutura de governança dedicada, e transparência a respeito dos resultados obtidos. Para fundos IS em si, é necessária a formalização do objetivo de investimento sustentável, estratégia de investimentos com metodologia definida para investimento sustentável, e divulgação desse objetivo e de ações adotadas para seu atingimento.

### **SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION - SFDR**

A Regulação 2019/2088 da União Europeia, *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), define dois tipos de fundos em relação aos seus **critérios de elegibilidade**. Sua nomenclatura foi adotada ao longo deste parecer:

**Produto de investimento sustentável (dark green):** produtos financeiros que possuem como objetivo principal o investimento em atividades econômicas que contribuem para metas ambientais e sociais. O atingimento desses objetivos ambientais e sociais deve ser vinculante e não pode ser negligenciado pelo gestor, além de ser mensurável com base em critérios objetivos. Todos os investimentos devem ser enquadráveis como

<sup>25</sup>[https://www.anbima.com.br/data/files/40/31/C5/25/AA40C710E480CEB76B2BA2A8/10.%20Regras\\_procedimentos\\_Fundos%20IS\\_AP.pdf](https://www.anbima.com.br/data/files/40/31/C5/25/AA40C710E480CEB76B2BA2A8/10.%20Regras_procedimentos_Fundos%20IS_AP.pdf)

investimento sustentável (sustainable). Todas as empresas investidas precisam ter boa governança.

**Produto com características ambientais e sociais (light green):** produtos financeiros que não possuem como objetivo o investimento em atividades sustentáveis, mas que promovem pelo menos um benefício ambiental e/ou social. Características ambientais e sociais devem ser vinculantes e mensuráveis. Esses fundos podem investir em atividades sustentáveis, sem limite mínimo definido. Todos os investimentos precisam atender ao critério de não gerar impacto socioambiental negativo adverso e possuírem uma gestão adequada de seus impactos ASG (*do not significant harm, na nomenclatura da SFDR*).

Em relação aos **tipos de investimento** que podem ser realizados pelos fundos que buscam rótulo de sustentabilidade, a SFDR os classifica em dois níveis:

**Investimentos Sustentáveis:** São aqueles ativos que geram contribuição para atingimento de um objetivo de sustentabilidade, como mitigação e adaptação às mudanças climáticas, reuso de água, redução da desigualdade ou acesso a serviços básicos. Além disso, esses investimentos possuem boas práticas de gestão de suas externalidades ASG, não gerando impactos adversos significativos em relação a outros objetivos de sustentabilidade;

**Investimentos ou projetos com gestão adequada de impactos ASG (*do no significant harm na nomenclatura da SFDR*):** São ativos que não contribuem diretamente para o atingimento de objetivos de sustentabilidade e que não estão alinhados com os standards de rotulagens de produtos verdes, sociais ou sustentáveis, não podendo ser classificados como investimentos sustentáveis. No entanto, estes projetos tampouco geram impactos socioambientais adversos, por possuírem boas práticas de gestão ASG.

**Requisitos de gestão ASG dos investimentos:** a SFDR estabelece que o fundo deve dar transparência aos elementos abaixo descritos

- Processo para identificação de impactos socioambientais adversos nos investimentos;
- % do PL alocado em investimentos sustentáveis;
- Abordagem adotada para atingir seus objetivos ambientais e sociais;
- Salvaguardas mínimas para atividades alinhadas à taxonomia foram expandidas para fazer referência aos Princípios Orientadores sobre empresas e direitos humanos da ONU e as Diretrizes da OCDE para Empresas Multinacionais, incluindo os princípios e direitos estabelecidos em convenções fundamentais identificadas na declaração da Organização Internacional do Trabalho sobre Direitos Fundamentais e Princípios no Trabalho e a Carta Internacional de Direitos Humanos.

**Requisitos de divulgação:** Segundo o Regulamento sobre Divulgações Relacionadas à Sustentabilidade no Setor de Serviços Financeiros (SFDR), os produtos financeiros devem adotar um regime de divulgação mais amplo relacionado à sustentabilidade. Os requisitos de SDR incluem pré-contratual, site e relato periódico.

- *Pré-contratual:* Informações sobre como as características ou objetivos ambientais e sociais são atendidos (Artigos 8 e 9);

Janeiro/2023

- **Website:** Descrição das características ambientais ou sociais ou objetivos do fundo, informações sobre as metodologias utilizadas para avaliar, medir e monitorar as características ou impacto dos investimentos subjacentes, dados fontes e critérios de seleção (Artigo 10);
- **Relato Periódico:** impacto geral relacionado à sustentabilidade do produto financeiro por meio de indicadores de sustentabilidade relevantes (Artigo 11).

## Anexo I - Critério de mitigação para transmissão e distribuição de energia - Taxonomia da CBI

Como atendimento do critério de descarbonização, a CBI considera elegíveis aqueles ativos que pertencem a um sistema cujo fator de emissão possui uma média móvel dos últimos 5 anos abaixo do valor limite de 100 gCO<sub>2</sub>e/kWh. Em termos práticos, o cumprimento da exigência se dá por conta da conexão ao Sistema Interligado Nacional, o qual tem a média móvel do fator de emissões abaixo de 100 gCO<sub>2</sub>e/kWh, conforme apresentado na Quadro 3.

Quadro 3 - Fator de emissões do SIN

Ano	Fator de emissões (gCO <sub>2</sub> /k Fator de emissões (gCO <sub>2</sub> /kWh)Wh)
2017	92,7
2018	74,0
2019	75,0
2020	61,7
2021	126,4
<b>Média 2017 - 2021</b>	<b>85,96</b>

Fonte: MCTIC (2021)<sup>26</sup>

Frisa-se que a VBI se comprometeu em garantir que os critérios de mitigação da CBI para linhas de transmissão e sistemas de distribuição de energia sejam cumpridos. Assim sendo, a VBI se compromete a investir em ativos sejam dedicadas para energia renovável e/ou voltadas a distribuição de energia renovável; (ii) que possuam conexão dedicada a uma usina de produção de energia operando abaixo do limite para energia de baixo carbono (100g CO<sub>2</sub>/kWh); (iii) que possuam infraestrutura localizada em um sistema com fator de rede igual ou inferior a 100g CO<sub>2</sub>/kWh; e (iv) que façam parte de um sistema no qual pelo menos 67% de sua capacidade de geração adicionada nos últimos 5 anos fica abaixo do limite para energia de baixo carbono.

<sup>26</sup> Disponível em: <https://www.gov.br/mcti/pt-br/acompanhe-o-mcti/cgcl/paginas/fator-medio-inventarios-corporativos>

## Anexo II - Benefícios dos sistemas de transmissão e distribuição de energia

Para respaldar a tese de que os sistemas de transmissão darão suporte ao escoamento de energia renovável e o benefício de mitigação de mudança do clima associado, alguns argumentos são listados abaixo:

- Fontes de energia renovável não convencionais, tais como fotovoltaica e eólica, são, por sua natureza física, intermitentes. Por esta razão, possuem alta interdependência entre si e com fontes convencionais. Neste sentido, a expansão da matriz elétrica renovável do Brasil depende da melhoria na infraestrutura de transmissão de energia para permitir o escoamento de energia renovável não convencional e garantir segurança energética com o crescimento dessas fontes. Esse aspecto é ratificado pelo estudo “Transição da indústria de energia, aqui e agora” (*Power-Industry Transition, Here and Now*) do Instituto de Análise Econômica e Financeira de Energia (*Institute for Energy Economics and Financial Analysis - IEEFA*). Esse estudo mostra que alguns países que possuem em sua matriz elétrica um volume significativo de energia eólica e solar não sofrem com interrupções por terem um sistema de transmissão robusto. Nesse sentido, o estudo destaca que, para integrar energias renováveis à rede, é fundamental o investimento em transmissão para reduzir perdas e congestionamentos<sup>27</sup>.
- No Brasil, o aumento da produção de energia renovável, principalmente eólica, ainda vem acompanhado de carência nas linhas de transmissão e distribuição, o que gera a necessidade de expandir o sistema de transmissão das regiões Sul, Sudeste e Nordeste em um período mais curto. A Empresa de Pesquisa Energética já está elaborando um “planejamento proativo da expansão da transmissão por meio da elaboração de estudos específicos, de caráter prospectivo, que possuem o intuito de antecipar o sistema de transmissão para a integração do potencial de fontes alternativas renováveis”<sup>28</sup>.
- De acordo com a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), as fontes de geração de energia eólica e solar fotovoltaica têm se mostrado economicamente mais competitivas frente às outras fontes que estão se expandindo na matriz energética brasileira. De acordo com o Plano Decenal de Expansão de Energia - 2031, as fontes eólicas e solares, juntas, representam um aumento de 8,6 GW (2 pontos percentuais) de capacidade instalada entre dezembro de 2021 e final de 2031. Existe, também, a perspectiva de que o volume de energia renovável não convencional siga crescendo: é esperado que a geração de eletricidade das fontes eólica, fotovoltaica, incluída a micro e minigeração distribuída, de biomassa e de pequenas centrais hidrelétricas represente 43% da matriz elétrica brasileira em 2031. Isso significa um acréscimo de 14 pontos percentuais da capacidade instalada de fontes renováveis alternativas. Essa produção de energia descentralizada, demanda capitalização das redes de transmissão. Fontes renováveis não convencionais tendem a ser menos *utility-scale*

<sup>27</sup> Mais informações em: [http://ieefa.org/wp-content/uploads/2018/02/Power-Industry-Transition-Here-and-Now\\_February-2018.pdf](http://ieefa.org/wp-content/uploads/2018/02/Power-Industry-Transition-Here-and-Now_February-2018.pdf)

<sup>28</sup> Mais informações em: <https://www.epe.gov.br/sites-pt/publicacoes-dados-abertos/publicacoes/PublicacoesArquivos/publicacao-423/topico-483/04%20Tramiss%C3%A3o%20de%20Energia%20El%C3%A9trica.pdf>

e mais distribuídas. Neste sentido, a expansão do sistema de transmissão é importante para permitir a integração de fontes mais distribuídas e intermitentes no sistema.

- As linhas de transmissão integram o Sistema Interligado Nacional (SIN), um dos maiores sistemas de geração e transmissão de energia do mundo e que é composto majoritariamente por fontes com baixa emissão de carbono (hidrelétricas, por exemplo). O melhor aproveitamento do potencial de energia limpa do SIN depende da eficiência e qualidade da infraestrutura de transmissão.
- No cenário nacional, as distribuidoras de energia compram a energia a ser distribuída diretamente de geradoras e comercializadoras. Dessa forma, é possível fazer uma conexão direta entre a energia gerada e distribuída, sendo possível identificar as origens da energia adquirida, e classificá-las como renováveis ou não renováveis para a avaliação do sistema. Além disso, investimentos nos sistemas de distribuição podem levar a redução de perdas e aumento da eficiência energética.

## Anexo III - Alinhamento com as exigências da Resolução CVM 175

Conforme consta na Resolução nº 175, todo regulamento de fundo e o anexo descritivo da classe de cotas cuja denominação contenha referência a fatores ambientais, sociais e de governança, tais como “ESG”, “ASG”, “ambiental”, “verde”, “social”, “sustentável” ou quaisquer outros termos correlatos às finanças sustentáveis, deve estabelecer os critérios apresentados no Quadro 4.

Os itens em que foi considerado que o regulamento do fundo ou o anexo descritivo do mesmo estava de acordo com o estabelecido pela Resolução foram preenchidos de verde. Os itens com atendimento parcial foram preenchidos de amarelo e os itens onde não houve alinhamento de vermelho.

**Quadro 4 - Avaliação do fundo frente as exigências da Resolução nº 175 da CVM**

Exigências da Resolução CVM 175	Prática
<p><b>Benefícios ambientais, sociais ou de governança esperados e como a política de investimento busca originá-los</b></p>	<p>A Política de Investimento ASG do VBI GreenPower será um material de divulgação do fundo. Nela, constam explicitamente os benefícios socioambientais gerados pelos ativos elegíveis. Conforme apresentado, “os Ativos Elegíveis buscam contribuir com os esforços de descarbonização da matriz energética brasileira, alinhados aos objetivos do Acordo de Paris de combate às mudanças climáticas e investimentos para um futuro sustentável e de baixo carbono. Dessa forma, a Política de Investimentos ASG do Fundo VBI GreenPower possui como objetivo a busca pela geração de benefícios socioambientais, entre eles (i) a geração de energia a partir de fontes renováveis, (ii) o aumento da capacidade instalada de energia a partir de fontes renováveis na matriz energética brasileira, (iii) a redução de gases de efeito estufa, entre outros. O regulamento do fundo também traz essa especificação”.</p> <p>O regulamento do fundo também apresenta informações sobre os benefícios gerados, tal como segue: “O objetivo do FUNDO é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono”. No entanto, não apresenta explícita as categorias de ativo elegíveis, os critérios para o processo de seleção e avaliação, os indicadores de relato e as práticas de gestão ASG.</p>

<p><b>Metodologias, princípios ou diretrizes são seguidas para a qualificação do fundo ou da classe, conforme sua denominação</b></p>	<p>A Política de Investimento ASG do fundo especifica quais são as categorias de investimentos elegíveis e quais são os requisitos e critérios que estão em observância no processo de seleção e avaliação dos ativos. Ainda, a Política referencia o Guia de Integração ASG da VBI, que contém as diretrizes sociais, ambientais e de governança que conduzem o processo de originação, monitoramento/acompanhamento e desinvestimento dos ativos. No entanto, as metodologias, princípios ou diretrizes seguidas para a qualificação do fundo ou da classe, conforme sua denominação, não são apresentadas no regulamento do Fundo.</p>
<p><b>Entidade responsável por certificar ou emitir parecer de segunda opinião sobre a qualificação, se houver, bem como informações sobre a sua independência em relação ao fundo</b></p>	<p>A Política de Investimento ASG do fundo especifica a NINT como entidade responsável por emitir um parecer de segunda opinião acerca da rotulagem do fundo. No entanto, o regulamento do Fundo não especifica a informação.</p>
<p><b>Especificação sobre a forma, o conteúdo e a periodicidade de divulgação de relatório sobre os resultados ambientais, sociais e de governança alcançados pela política de investimento no período, assim como a identificação do agente responsável pela elaboração do relatório</b></p>	<p>A Política de Investimento ASG do fundo especifica que 12 (doze) meses da data da Primeira Integralização das cotas do fundo emitirá um Relatório de Gestão contendo o relato de indicadores ambientais e financeiros. Esse relatório será público e estará no site da gestora. Os indicadores financeiros e ambientais estão listados na Política de Investimentos ASG. No entanto, o regulamento do Fundo não especifica a informação</p>
<p><b>Indicação de que o fundo possui uma política de investimentos que busca originar benefício socioambiental</b></p>	<p>Conforme consta na Política de Investimentos ASG, "os materiais de divulgação do FUNDO que contiverem menções a fatores ASG mencionará a presente política, indicando os requisitos e os benefícios socioambientais que buscam ser gerados". O Regulamento do Fundo também faz menção de que há uma Política de Investimentos ASG.</p>

Fonte: NINT, com base em documentos fornecidos pela VBI

## Anexo IV - Alinhamento com diretrizes da ANBIMA para Fundos de Investimento Sustentável ou Fundos que Integram Questões ASG

O Quadro 5 descreve as exigências da ANBIMA para a classificação como Fundos de Investimentos Sustentável (Fundos IS) e Fundos que Integram Questões ASG (Fundos ASG), conforme detalhado no documento ‘Regras e Procedimentos para Identificação de Fundos de Investimento Sustentável (IS)’<sup>29</sup>. As exigências também são divididas entre exigências para a gestora e exigências para o fundo em si.

Os itens em que foi considerado que a prática da gestora/fundo estava de acordo com o estabelecido pelas regras para Fundos IS foram preenchidos de verde. Os itens com atendimento parcial foram preenchidos de amarelo e os itens onde não houve alinhamento de vermelho. Os itens não aplicáveis permaneceram com preenchimento branco.

**Quadro 5 - Alinhamento do VBI GreenPower com as diretrizes da ANBIMA para Fundos de Investimento Sustentável ou Fundos que Integram Questões ASG**

Exigência		Prática
Fundos ASG	Fundos IS	
Item (Gestora): Política que atesta compromisso ASG/IS		
Documento escrito, elaborado e implementado que descreva as diretrizes, regras, procedimentos, critérios e controles que serão adotados pela instituição referentes à integração de Questões ASG e/ou de Investimento Sustentável. O documento deve ser:		A gestora possui uma “Política de Investimento ASG”, que determina a abordagem para integração ASG nos processos de seleção, avaliação e monitoramento dos ativos do fundo. Ainda, possui um “Guia de Integração ASG” aplicável a todos os investimentos da gestora, não apenas ao fundo. Este documento detalha os processos mencionados acima, trazendo informações sobre governança interna, processos, critérios e controles.
I. Aprovado pela alta administração da instituição, ou órgão equivalente;		Segundo a empresa, o documento foi avaliado e assinado por Comitê de Compliance, que reporta à alta administração.
II. Disponibilizado para consulta interna e pública, observado o artigo 7º deste normativo;		O documento estará disponível publicamente no site da empresa. <sup>30</sup>
III. Atualizado em períodos não superiores a 24 (vinte e quatro) meses, ou quando houver alteração na Regulação que demande modificações.		Conforme consta no documento, “o fundo poderá revisar esta política de tempos em tempos. As atualizações, se não forem de natureza menor, estarão sujeitas a consulta de um

<sup>29</sup>Mais informações em: [https://www.anbima.com.br/data/files/40/31/C5/25/AA40C710E480CEB76B2BA2A8/10.%20Regras\\_procedimentos\\_Fundos%20IS\\_AP.pdf](https://www.anbima.com.br/data/files/40/31/C5/25/AA40C710E480CEB76B2BA2A8/10.%20Regras_procedimentos_Fundos%20IS_AP.pdf)

<sup>30</sup>Mais informações em: <https://www.vbirealestate.com/compliance>



parecerista independente, que poderá entender ser necessário emitir um novo SPO”. Conforme informado pela empresa, o documento será atualizado anualmente ou de forma extraordinária.

Item (Gestora): Estrutura de tomada de decisão

Não há exigência.

O Gestor de Recursos deverá dispor de uma estrutura funcional, organizacional e de tomada de decisões adequada para que sejam cumpridas suas responsabilidades relacionadas à Gestão dos Fundos de Investimento Sustentável, conforme previsto neste normativo, observado que:

I. Essa estrutura pode corresponder a uma área, fórum e/ou profissional(is), desde que esteja formalmente reconhecida e aprovada pela alta administração da instituição ou órgão equivalente;

Independentemente da estrutura de que trata o inciso anterior, esta deve contar com profissionais qualificados, contratados internamente ou terceirizados, com funções e responsabilidades claramente atribuídas, para promover os objetivos de Gestão de Investimentos Sustentáveis na instituição;

O Gestor deve indicar o responsável pela estrutura e descrever no documento previsto no artigo 5º deste normativo sobre:

- Suas atribuições; e
- Sua forma de reporte e independência.

A VBI se organiza em verticais de negócios (time crédito, time office, time logístico, time securities, time energia renovável, time varejo/renda urbana, time residencial) e cada uma é responsável pela avaliação dos ativos e a aderência deles às políticas da VBI. A análise ASG é incorporada no processo de análise de investimento de cada vertical, de forma que não há um time específico para essa análise.

O time de compliance VBI e respectivas verticais de negócios também serão as responsáveis por fazer o acompanhamento interno das premissas definidas na Política de Investimento ASG do fundo.

Vale destacar, ainda, que a VBI contrata parceiros e consultorias externas para realizar análises ASG específicas durante o processo de originação do portfólio e acompanhamento do ativo.

A Política de Investimentos ASG indica que a gestora poderá contar com consultorias e tecnologias terceirizadas para identificação e validação do impacto dos ativos elegíveis tanto em sua aquisição como acompanhamento. Assim, garante que as análises ASG que não puderem ser realizadas pela equipe interna sejam, ainda assim, endereçadas.

No que tange a estrutura de governança da VBI, o site da gestora apresenta informações sobre os executivos, como uma breve descrição de seu histórico profissional<sup>31</sup>.

Ainda, vale mencionar que o Guia de Integração ASG indica quais verticais são responsáveis por cada etapa do processo de gestão dos fundos, especificando as atribuições.

O documento “Política de Investimento ASG” não indica os responsáveis pela estrutura, mas o Guia de Integração ASG especifica quais as áreas envolvidas no processo de gestão do fundo, desde a originação do portfólio até o monitoramento dos ativos, quais os cargos desses responsáveis, quais as atribuições de cada área e a quem se reporta. No site, os nomes dos gestores de cada área estão indicados.

Item (Fundo): Denominação do fundo

<sup>31</sup> <https://www.vbirealestate.com/institutional#senior-team>



<p>Para fins da explicitação da condição de Fundo que integra Questões ASG de que tratam os artigos 12 e 13 deste normativo, os Materiais Publicitários do Fundo deverão trazer aviso com o seguinte teor: “esse fundo integra questões ASG em sua gestão, conforme Código ANBIMA de Recursos de Terceiros, disponível no site da Associação na internet”.</p>	<p>No que se refere ao compromisso do Fundo com o Investimento Sustentável:</p> <p>a. Incluir em sua denominação o sufixo “IS” (investimento sustentável);</p> <p>b. Explicitar em seu regulamento um resumo do objetivo de Investimento Sustentável do Fundo;</p> <p>c. Estar apto a demonstrar o alinhamento da carteira ao(s) objetivo(s) de Investimento Sustentável do Fundo IS e que os Investimentos Não Causam Dano que comprometa esse(s) objetivo(s);</p>	<p>Como o fundo não firmou o compromisso de se tornar um Fundo ASG ou Fundo IS, os itens não são aplicáveis.</p>
<p>Item (Fundo): Metodologia utilizada</p>		
<p>No que se refere ao compromisso de integrar Questões ASG, informar em sua documentação as linhas gerais da metodologia adotada para essa finalidade.</p>	<p>Adotar estratégia de investimento que compreenda, no mínimo: (i) metodologia utilizada com vistas ao(s) objetivo(s) de Investimento Sustentável do Fundo IS; (ii) fonte(s) de referência das informações utilizadas em conformidade com essa metodologia e a forma pela qual são processadas; e (iii) outras ferramentas empregadas que complementem ou apoiem essa estratégia;</p>	<p>A empresa divulgará a Política de Investimentos ASG, assim como Guia de Integração ASG, que constam as metodologias usadas para classificar os ativos do fundo como investimentos sustentáveis, as fontes de referência, os processos e diretrizes que apoiam as estratégias ASG de investimento dos fundos.</p>
<p>Identificar as limitações da metodologia de Integração de Questões ASG utilizada e ações de diligência e monitoramento a respeito de seus efeitos;</p>	<p>Identificar possíveis limitações nas metodologias de aferição do(s) objetivo(s) de investimento do Fundo IS, incluindo as relativas ao tratamento dos dados e às ferramentas de mensuração, e apresentar soluções de remediação destas limitações;</p>	<p>O Guia de Integração ASG apresenta as limitações metodológicas.</p>
<p>Não há exigência</p>	<p>Adotar ações de diligência de modo a assegurar o(s) objetivo(s) de investimento do Fundo IS em relação às limitações identificadas;</p>	<p>O Guia de Integração ASG apresenta os processos de diligência realizados pela VBI para contornar as limitações metodológicas.</p>
<p>Utilizar informações, métricas e/ou indicadores materiais que permitam identificar as Características ASG dos Ativos</p>	<p>Demonstrar quais ações, métricas e/ou indicadores materiais são utilizados para o monitoramento quanto à aferição do(s) objetivo(s) de investimento do Fundo IS;</p>	<p>A Política de Investimentos ASG apresenta os indicadores que serão usados para o monitoramento dos objetivos de Investimentos do Fundo IS.</p> <p>O regulamento do fundo estabelece o percentual mínimo de alocação em ativos para o investimento sustentável, e a Política de Investimentos ASG, assim como o Guia de Integração ASG, apresentam uma lista de exclusões para fontes de energia carbono intensivas e/ou prejudiciais para o meio ambiente, como fontes fósseis.</p>

Item (Fundo): engajamento com investidas		
Não há exigência.	Adotar um processo sistemático para se engajar estrategicamente com os emissores dos Ativos integrantes do portfólio em todas as questões relevantes, a fim de realizar o(s) objetivo(s) na área da sustentabilidade;	A gestora possui um processo de engajamento com os desenvolvedores/emissores dos ativos. Todos precisam estar alinhados às diretrizes do guia de integração ASG. Conforme consta no referido documento, “A VBI poderá atuar no engajamento com parceiros, fornecedores ou empresas investidas, buscando ampliar o seu conhecimento sobre as práticas de sustentabilidade desses agentes, bem como estabelecer um diálogo construtivo sobre as melhores práticas de governança, transparência e mensuração dos benefícios socioambientais”.
Item (Fundo): proxy voting		
Não há exigência.	Seguir, caso o Gestor de Recursos tiver poder de voto em órgão de tomada de decisão de uma investida, o disposto nas Regras e Procedimentos para Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02, de 23 de maio de 2019, e adotar práticas de votação que estejam em harmonia com o(s) objetivo(s) do Fundo IS (proxy voting).	Não aplicado ao Fundo.
Item (Fundo): divulgação de objetivo		
No que se refere à transparência, o Gestor deve divulgar publicamente em seu site e manter atualizada, e em linha com as melhores práticas internacionais de relato e expectativas do mercado, a forma como integra sistematicamente as Questões ASG na Gestão de Ativos	Divulgar, de forma clara, objetiva e atualizada no Material Publicitário do Fundo IS seu(s) objetivo(s) de Investimento Sustentável e as estratégias e as ações utilizadas para buscar e monitorar esse objetivo, de modo a dar transparência ao investidor;	A Política de Investimento ASG do fundo, que será pública, apresenta os objetivos do fundo de forma clara, assim como os processos de seleção, avaliação e monitoramento dos ativos.
Item (Fundo): utilização de índice		
A utilização de índice de referência não exime o Fundo de cumprir com o disposto neste artigo relativamente à metodologia de Integração ASG, às possíveis limitações identificadas e às ações de diligência e monitoramento de que trata o inciso II deste artigo.	Assegurar, caso seja utilizado índice como referência, que este índice esteja igualmente alinhado com o(s) objetivo(s) de Investimento Sustentável do Fundo IS;	Não aplicável, não é usado índice como referência.

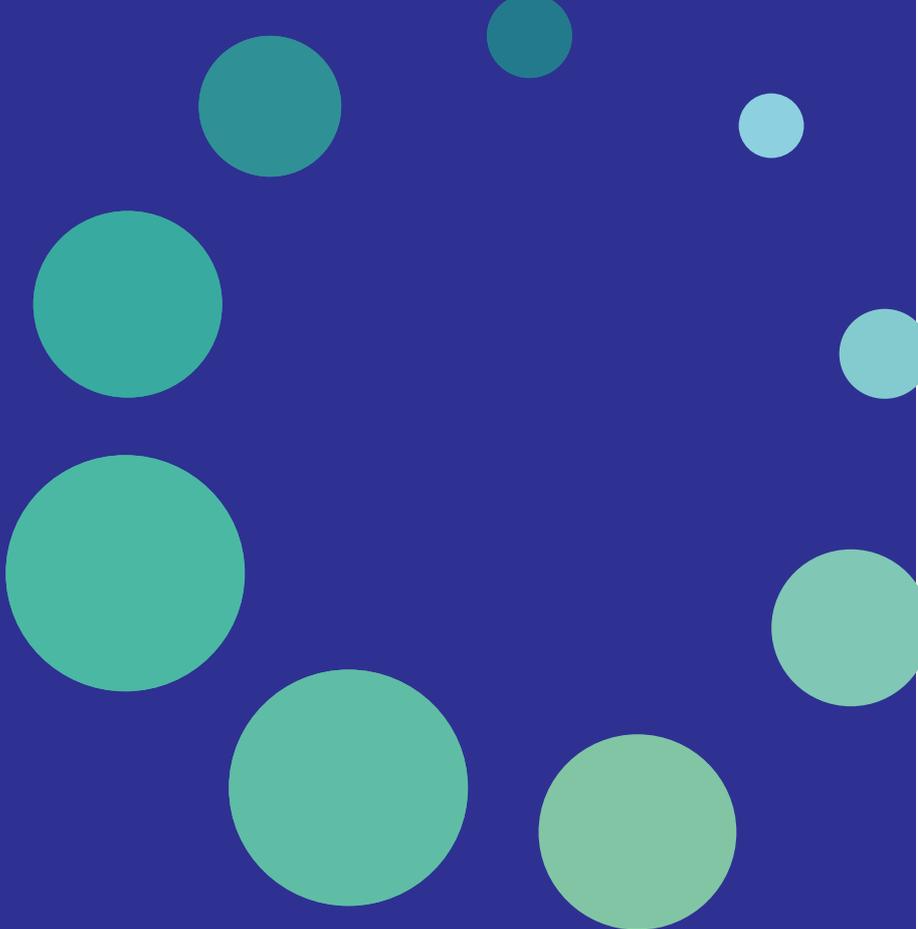
Fonte: NINT, com base em documentos fornecidos pela VBI

## Anexo V - Lista de Exclusão - IFC

---

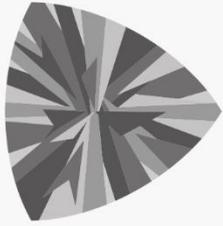
Conforme divulgado pelo IFC, sua [lista de exclusão](#) define os seguintes tipos de projetos não financiados pela instituição:

- Produção ou comércio de qualquer produto ou atividade considerada ilegal pelas leis ou regulamentos do país anfitrião ou convenções e acordos internacionais, ou sujeita a proibições internacionais, como produtos farmacêuticos, pesticidas/herbicidas, substâncias que destroem a camada de ozônio, PCBs, vida selvagem ou produtos regulamentados pela CITES;
- Produção ou comércio de armas e munições;
- Produção ou comércio de bebidas alcoólicas (excluindo cerveja e vinho);
- Produção ou comércio de tabaco;
- Jogos de azar, cassinos e empreendimentos equivalentes;
- Produção ou comércio de materiais radioativos. Isso não se aplica à compra de equipamentos médicos, equipamentos de controle de qualidade (medição) e qualquer equipamento em que a IFC considere a fonte radioativa trivial e/ou adequadamente protegida;
- Produção ou comércio de fibras de amianto não ligadas. Isso não se aplica à compra e uso de placas de fibrocimento onde o teor de amianto é inferior a 20%;
- Pesca com rede de deriva em ambiente marinho com redes superiores a 2,5 km. em comprimento;
- Produção ou atividades envolvendo formas nocivas ou exploratórias de trabalho forçado<sup>2</sup>/trabalho infantil nocivo;
- Operações madeireiras comerciais para uso em floresta tropical úmida primária;
- Produção ou comércio de madeira ou outros produtos florestais que não sejam de florestas geridas de forma sustentável;
- Produção ou atividades envolvendo formas nocivas ou exploratórias de trabalho forçado<sup>2</sup>/trabalho infantil nocivo;
- Produção, comércio, armazenamento ou transporte de volumes significativos de produtos químicos perigosos ou uso em escala comercial de produtos químicos perigosos. Produtos químicos perigosos incluem gasolina, querosene e outros produtos derivados do petróleo;
- Produção ou atividades que invadam as terras pertencentes ou reivindicadas sob adjudicação por Povos Indígenas, sem o consentimento completo e documentado de tais povos.



Rio de Janeiro | São Paulo | Bogotá | Quito

[www.nintgroup.com](http://www.nintgroup.com)



**VBI**  
REAL ESTATE



**PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA  
DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI GREENPOWER**

LUZ CAPITAL MARKETS