

PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.501.181/0001-87

No montante de, inicialmente, até

R\$220.000.000,00

(duzentos e vinte milhões de reais)

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/066, em 02 de dezembro de 2020

Código ISIN das Cotas: BRJFLCFT002

Código de Negociação: JFLL11

Tipo ANBIMA: Fil Renda Gestão Ativa Residencial

Segmento ANBIMA: Residencial



JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 36.501.181/0001-87 ("Fundo"), representado por seu administrador **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 1º andar, CEP 22250-900, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Emissão") a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por ("Preço por Cota"), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item "Distribuição Parcial" abaixo e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 46 deste Prospecto Definitivo.

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

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

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder" ou "Genial Investimentos") com a participação da **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55 ("Plural") e da **ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 1º andar, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.293.225/0001-25 ("Orama"), em conjunto com Plural, "Coordenadores Contratados", sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, sendo certo que em observância ao Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 62/014 e contratação do Coordenador Líder, que integra o mesmo grupo econômico da Gestora, não configura conflito de interesse, por ser a primeira oferta pública de emissão de Cotas do Fundo. O processo de distribuição das Cotas poderá ocorrer, ainda, com a adesão das seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"): (i) **AGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 74.014.747/0001-35; (ii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.775.974/0001-04; (iii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 48.795.250/0001-69; (iv) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 30.349.294/0002-26; (v) **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.685.463/0001-30; (vi) **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.160.875/0001-79; (vii) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 65.613.436/0001-17; (viii) **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.105.360/0001-22; (ix) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.945.670/0001-46; (x) **ITAL CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.194.353/0001-64; (xi) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.392.983/0001-38; (xii) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 05.389.174/0001-01; (xiii) **NEOTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 52.904.364/0001-08; (xiv) **NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 04.257.755/0001-79; (xv) **NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 43.060.029/0001-71; (xvi) **ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.293.225/0001-25; (xvii) **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.997.804/0001-07; (xviii) **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.806.535/0001-54; (xix) **SAPRA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.783.593/0001-02; (xx) **TULLET PREGON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.747.065/0001-60; e (xxi) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0001-76, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais"), e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta". Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. Não haverá esforços de colocação das Cotas no exterior.

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

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) dos Investidores. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Cotas do Fundo. Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) dos Investidores. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Cotas do Fundo. Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 6.698, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei nº 6.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada pelo Administrador, em ato próprio, mediante "Quarto Instrumento Particular de Alteração do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário" realizado em 16 de novembro de 2020 ("Regulamento").

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

A carteira do Fundo é gerida pela **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 112 (parte), Condições, Moçambique, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015 ("Gestora"), observado o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira", celebrado em 23 de outubro de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador, a Gestora e o Consultor (conforme definido abaixo), na qualidade de intervenientes-anúnciantes ("Contrato de Gestão"), e no Regulamento.

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

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

A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/066, EM 02 DE DEZEMBRO DE 2020

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUINDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

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

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

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. ANDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 93 A 119.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DA GESTORA, DO CONSULTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONFIRMADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

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

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

COORDENADOR LÍDER



CONSULTOR



ADMINISTRADOR

GESTORA



COORDENADORES CONTRATADOS



PRODUTOS ESTRUTURADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 28 de dezembro de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

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

Características, Vantagens e Restrições das Cotas	82
Taxa de Ingresso e de Saída	82
Substituição do Administrador	82
Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão	83
Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Consultoria	84
Assembleia Geral de Cotistas	85
Dissolução e Liquidação do Fundo	86
Política de divulgação das informações relativas ao Fundo	86
Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário	86
Plataforma Multifamily vs. Aquisição Direta de Imóvel	88
Tese de Investimento do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	89
Principais Fatores de Risco do Fundo	90
Risco de não aprovação de conflito de interesses	90
Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os coproprietários	91
Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo	91
Risco de vacância	91
Risco imobiliário	91
6. FATORES DE RISCO	93
Riscos de mercado	95
Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias:	96
Risco da pandemia do COVID – 19	96
Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico	96
Risco de Instabilidade Política, Institucionais e Flutuações de Preço	97
Risco de Liquidez Reduzida das Cotas	98
Demais riscos macroeconômicos	98
Risco de crédito	98
Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários	99
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros	99
Risco de Mercado dos Ativos Financeiros	99
Riscos relacionados à liquidez	100
Risco da Marcação a Mercado	100
Riscos Tributários	100
Riscos Regulatórios	101
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93	101
Riscos de alterações nas práticas contábeis	101
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	101
Risco jurídico	102
Risco de decisões judiciais e/ ou administrativas desfavoráveis	102
Risco de desempenho futuro	102
Risco decorrente de alterações do Regulamento	102
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	102
Riscos de prazo	103
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista	103
Risco de concentração da carteira do Fundo	103
Risco de desenquadramento passivo involuntário	103
Risco de indisponibilidade de caixa	103
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta	104
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários	104
Risco operacional	104
Risco de conflito de interesse	104
Risco de não aprovação de conflito de interesses	105
Risco de Liquidação Antecipada do Fundo	105
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	106
Risco de governança	106
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil	106
Risco relativo às novas emissões	106

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

cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais	116
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	117
Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do VHouse Faria Lima e do VO699	117
Risco de conflito de interesses em decorrência do relacionamento existente entre o Coordenador Líder, o Administrador e a Gestora	117
Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo	117
Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo	118
Riscos relacionados a possível venda das unidades após período de 2 (dois) anos	118
Demais riscos	118
Informações contidas neste Prospecto Definitivo	119
7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA E DO CONSULTOR	121
Administrador	123
Coordenador Líder	123
Gestora	124
Consultor	125
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	131
Relacionamento do Administrador/Plural com o Coordenador Líder	133
Relacionamento do Administrador/Plural com a Gestora	133
Relacionamento do Administrador/Plural com o Consultor	133
Relacionamento do Administrador/Plural com a Órama	133
Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora	133
Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor	133
Relacionamento do Coordenador Líder com a Órama	134
Relacionamento da Gestora com o Consultor	134
Relacionamento da Gestora com a Órama	134
Relacionamento do Consultor com a Órama	134
ANEXOS	135
ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	137
ANEXO II - INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO, QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA	177
ANEXO III - INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO, QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	225
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	265
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	269
ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO VO699 E DO VHOUSE FARIA LIMA	273
ANEXO VII - PROCURAÇÃO CONFLITO DE INTERESSES	391
ANEXO VIII - INFORME ANUAL DO FUNDO	399

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

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

Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NOS TERMOS DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. CASO A CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR OUTRO PRESTADOR DE SERVIÇO COM A MESMA EXPERTISE.

Para maiores informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses, na página 63 deste Prospecto Definitivo.

Para maiores informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 90 deste Prospecto Definitivo.

Ativos	Significam os Outros Ativos e os Ativos Alvo quando mencionados em conjunto.
Ativos Alvo	Significa os Ativos Imobiliários, incluindo os Imóveis, os Ativos Financeiros e os Outros Ativos.
Ativos Financeiros	Significa os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados os recursos do Fundo não investidos em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos, nos termos do Regulamento: (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e (v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.
Ativos Imobiliários	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 do Regulamento do Fundo, quais sejam: (i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis; (ii) ações ou quotas de SPE que invistam em Imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, o investimento em Imóveis; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401 e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.
Auditor Independente	Significa uma das seguintes empresas de auditoria, registradas na CVM (<i>big four</i>), pela qual o Fundo será auditado: (i) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (ii) KPMG Auditores Independentes, (iii) Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ou (iv) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
Aviso ao Mercado	Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Significa o documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
Capital Autorizado	Significa o capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$

	5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos do Regulamento do Fundo.
CRI ou CRIs	Significa certificado de recebíveis imobiliários.
Carta Convite	Significa a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Significa o Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Consultor	Significa a JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.051.723/0001-31.
Contrato de Consultoria	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária</i> ”, celebrado em 23 de outubro de 2020 entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Consultor, com a interveniência anuência da Gestora, para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Imóveis, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Distribuição	Significa o “ <i>Contrato de Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado, em 23 de outubro de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder, com a interveniência do Consultor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. Os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais poderão aderir ao Contrato de Distribuição mediante a celebração de termos de adesão específicos ao Contrato de Distribuição, sendo que será disponibilizada Carta Convite pela B3 para adesão à Oferta pelos Participantes Especiais.
Contrato de Gestão	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira</i> ”, celebrado em 23 de outubro de 2020 entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Gestora, com a interveniência anuência do Consultor, para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Coordenador Líder ou Genial Investimentos	Significa a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001- 62.
Coordenadores Contratados	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Botafogo, CEP 22250- 906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 e a ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25. O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de

	<p>Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas, por meio de termo de adesão específico. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição devem aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
Cotas	Significa as cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Significa os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001- 55.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Definitivo.
Dias Úteis	Significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	<p>Os atuais ocupantes das unidades pertencentes às Vendedoras nos empreendimentos VHouse Faria Lima e VO699 poderão exercer direito de preferência na aquisição das frações que o Fundo pretende adquirir, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei de Locações”), e serão notificados para que informem se desejam ou não exercer seu direito de preferência, ou ainda, para que renunciem a referido direito. O direito de preferência, caso exercido, deverá abranger todas as frações que o Fundo pretende adquirir e observar as demais condições da transação, nos termos dos respectivos contratos de locação.</p> <p>Para maiores informações acerca do Direito de Preferência, vide Seção “Fatores de Risco” - “Risco de exercício do direito de preferência dos locatários na aquisição dos Imóveis”, abaixo na página 115 deste Prospecto Definitivo.</p>
Distribuição Parcial	Significa a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que inscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 45 deste Prospecto Definitivo.
Encargos do Fundo	Significa todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, bem como os encargos descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472 e no Capítulo XV do Regulamento do Fundo.
Emissão ou 1ª Emissão	Significa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	Significa o estudo de viabilidade elaborado pela CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. , observado o disposto no §4º do artigo 45 da Instrução CVM

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

previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceite os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.

Investidores Não Institucionais Significam investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.

Investidores Significa os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o público alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, conforme disposto no Regulamento, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, os Investidores deverão ser clientes das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 44 deste Prospecto Definitivo.

IR Significa o Imposto de Renda.

Lei nº 6.404/76 Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei nº 8.668/93 Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Lei nº 9.779/99 Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Lei nº 11.033/04 Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

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

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Modificação da Oferta	<p>Foi solicitada à CVM, em 09 de dezembro de 2020, a modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a indicar as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, conforme constam deste Prospecto Definitivo, conforme comunicado divulgado ao mercado em 09 de dezembro de 2020<u>2020, a qual foi aprovada pela CVM em 23 de dezembro de 2020, mediante Ofício nº 493/2020/CVM/SRE/GER-1, conforme comunicado também divulgado na data deste Prospecto Definitivo.</u></p> <p>Em função da Modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento.</p>
Montante Mínimo da Oferta	Significa o montante mínimo da Oferta será de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.
Montante da Oferta	Significa o montante de, inicialmente, até R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), correspondente a 2.200.00 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Oferta	Significa a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Significa a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. Os demais termos da Oferta Institucional estão previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 61 deste Prospecto Definitivo.
Oferta Não Institucional	Significa a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de 1.540.000 (um milhão e quinhentas e quarenta mil) Cotas, ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, a Gestora e o Consultor, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, observados os procedimentos previstos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição. Os demais termos da Oferta Não Institucional estão previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 58 deste Prospecto Definitivo.
Ofício-Circular CVM/SIN 05/14	Significa o Ofício-Circular da CVM nº 05, de 21 de novembro de 2014, conforme em vigor.
Outros Ativos	Significa: (i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (ii) Letras Hipotecárias – LH; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG; e (iv) CRI.
Parte Relacionada	Significa (i) sociedade controladora, sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor ou sob controle comum de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou do

Consultor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora ou do Consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.

Participantes Especiais

Significa as seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3: (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; (v) **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vi) **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (vii) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (viii) **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (ix) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (x) **ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; (xi) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xii) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xiii) **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xiv) **NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xv) **NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; (xvi) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xvii) **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07; (xviii) **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; (xix) **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xx) **TULLET PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60; e (xxi) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais farão a adesão da Oferta mediante carta convite disponibilizada pela B3 e deverão outorgar mandato à B3 para que essa, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Patrimônio Líquido Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

Pedido de Reserva Significa o formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Período de Significa o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 e

Reserva	07 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Definitivo.
Período de Subscrição	Significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a subscrição da totalidade das Cotas, o que ocorrer primeiro.
Pessoas Vinculadas	Significa (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Administrador, da Gestora, do Consultor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a Gestora, ao Consultor e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com a Gestora, com o Consultor e/ou as das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente controladoras e que participem do controle societário do Administrador, da Gestora, do Consultor ou de qualquer das Instituições Participantes; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505.
Plano de Distribuição	Significa o plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 56 deste Prospecto Definitivo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção “ INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Política de Investimento ”, na página 75 deste Prospecto Definitivo.
Política de Voto	Significa a política de exercício de direito de voto da Gestora em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pela Gestora. A Política de Voto adotada pela Gestora pode ser obtida na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: http://www.brppgestao.com/ .
Preço por Cota	Significa o preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Procedimento de Alocação de Ordens	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Definitivo estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento

dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, não considerando as Cotas do Lote Adicional inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Prospecto Preliminar	Significa o prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	Significa este prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto(s)	Significa, indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Procuração de Conflito de Interesses	<p>Significa a procuração que poderá ser outorgada, de forma facultativa, pelos Cotistas para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima; (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699; e (iii) a aprovação da contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária para prestação do serviço de administração imobiliária do VHouse Faria Lima e do VO699; tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses com o Consultor do Fundo, dado que referidos imóveis são de propriedade de SPEs que são partes relacionadas ao Consultor e que a Administradora Imobiliária é Parte Relacionada ao Consultor.</p> <p>Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenham-se à aprovação de cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses. Não obstante, o Administrador, a Gestora e o Consultor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.</p> <p>A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/90/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente e, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Rio de Janeiro-RJ, A/C “Juridico Administradora” ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para e.voto@alfm.adv.br, com o assunto “Revogação de Procuração Eletrônica – JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário”.</p> <p>O outorgado será prestador de serviço independente do Fundo, não sendo o Administrador, o Gestor, o Consultor ou o Coordenador Líder ou qualquer Parte Relacionada a eles.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa ao Cotista, não sendo irrevogável e irretirável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à aprovação de qualquer das matérias da ordem do dia, possibilitando-se, inclusive, a segregação de voto por cada matéria, será outorgada por Investidor que teve acesso, antes de</p>

referida outorga, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Não obstante, o Administrador, a Gestora e o Consultor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procuração de Conflito de Interesses”, na página 63 deste Prospecto Definitivo.

Regulamento	Significa o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador, em ato próprio, mediante “ <i>Quarto Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo</i> ” realizado em 13 de novembro de 2020.
Representante dos Cotistas	Significa o representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 7.7 do Regulamento.
Reserva de Despesas	Significa uma reserva contábil que poderá ser constituída para cobrir despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos do Capítulo X do Regulamento. Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Despesas, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472 e no Regulamento, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo e/ou no Regulamento devem correr por conta do Administrador e/ou da Gestora.
SPE	Significa(m) a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
SPE VHouse	Significa a JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjunto 1301, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.131.713/0001-03, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.3.0050607-3, detentora de fração do VHouse Faria Lima.
SPE VO699	Significa a JFL VILA OLÍMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjunto 91, CEP 045312-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 30.628.332/0001-86, com seu contrato de constituição social datado de 17 de maio de 2018, registrado na JUCESP, sob nº 35300522427, detentora do VO699.
Taxa de Administração	Significa a taxa de administração paga pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 11.1 do Regulamento, conforme descrita na Seção “INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – Taxa de Administração”, na página 80 deste Prospecto Definitivo.
VHouse Faria Lima	Significa as 151 (cento e cinquenta e uma) matrículas imobiliárias que integram o condomínio VHouse Faria Lima, localizado na Avenida Eusébio Matoso, nº 218, CEP 05423-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São

Paulo, objetos dos números 147.485; 147.486; 147.488; 147.492; 147.494; 147.495; 147.496; 147.498; 147.499; 147.502; 147.504; 147.506; 147.508; 147.510; 147.511; 147.512; 147.513; 147.515; 147.516; 147.517; 147.526; 147.529; 147.539; 147.540; 147.543; 147.544; 147.547; 147.548; 147.549; 147.553; 147.554; 147.555; 147.557; 147.559; 147.561; 147.562; 147.565; 147.568; 147.569; 147.588; 147.597; 147.598; 147.599; 147.609; 147.610; 147.611; 147.617; 147.619; 147.623; 147.624; 147.632; 147.634; 147.636; 147.638; 147.644; 147.646; 147.648; 147.651; 147.667; 147.672; 147.674; 147.676; 147.678; 147.680; 147.683; 147.684; 147.686; 147.687; 147.688; 147.689; 147.690; 147.692; 147.694; 147.695; 147.697; 147.698; 147.699; 147.700; 147.702; 147.703; 147.704; 147.706; 147.707; 147.708; 147.709; 147.710; 147.711; 147.712; 147.713; 147.714; 147.715; 147.716; 147.717; 147.718; 147.719; 147.720; 147.721; 147.722; 147.723; 147.724; 147.725; 147.726; 147.727; 147.728; 147.729; 147.730; 147.731; 147.732; 147.733; 147.734; 147.735; 147.736; 147.737; 147.738; 147.739; 147.740; 147.741; 147.742; 147.743; 147.744; 147.745; 147.746; 147.748; 147.749; 147.750; 147.751; 147.752; 147.753; 147.754; 147.755; 147.756; 147.757; 147.758; 147.759; 147.760; 147.761; 147.762; 147.763; 147.764; 147.768; 147.772; 147.773; 147.774; 147.776; 147.778; 147.779; 147.781; 147.782; 147.783; 147.784; e 147.786, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, representativas da fração ideal de terreno de aproximadamente 50,2% (cinquenta inteiros e dois décimos por cento) do empreendimento.

VO699

Significa as 140 (cento e quarenta) matrículas imobiliárias que integram o condomínio VO699, localizado na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 699, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objetos dos números 198.714, 198.715, 198.716, 198.717, 198.718, 198.719, 198.720, 198.721, 198.722, 198.723, 198.724, 198.725, 198.726, 198.727, 198.728, 198.729, 198.730, 198.731, 198.732, 198.733, 198.734, 198.735, 198.736, 198.737, 198.738, 198.739, 198.740, 198.741, 198.742, 198.743, 198.744, 198.745, 198.746, 198.747, 198.748, 198.749, 198.750, 198.751, 198.752, 198.753, 198.754, 198.755, 198.756, 198.757, 198.758, 198.759, 198.760, 198.761, 198.762, 198.763, 198.764, 198.765, 198.766, 198.767, 198.768, 198.769, 198.770, 198.771, 198.772, 198.773, 198.774, 198.775, 198.776, 198.777, 198.778, 198.779, 198.780, 198.781, 198.782, 198.783, 198.784, 198.785, 198.786, 198.787, 198.788, 198.789, 198.790, 198.791, 198.792, 198.793, 198.794, 198.795, 198.796, 198.797, 198.798, 198.799, 198.800, 198.801, 198.802, 198.803, 198.804, 198.805, 198.806, 198.807, 198.808, 198.809, 198.810, 198.811, 198.812, 198.813, 198.814, 198.815, 198.816, 198.817, 198.818, 198.819, 198.820, 198.821, 198.822, 198.823, 198.824, 198.825, 198.826, 198.827, 198.828, 198.829, 198.830, 198.831, 198.832, 198.833, 198.834, 198.835, 198.836, 198.837, 198.838, 198.839, 198.840, 198.841, 198.842, 198.843, 198.844, 198.845, 198.846, 198.847, 198.848, 198.849, 198.850, 198.851, 198.852, 198.853, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, representativas de 100% (cem por cento) do total das unidades do condomínio.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. **SUMÁRIO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA

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

Fundo	JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , acima qualificado.
Administrador	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , acima qualificado.
Consultor	JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA. , acima qualificada.
Gestora	BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS , acima qualificada.
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Coordenadores Contratados	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , acima qualificado e ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Participantes Especiais	As seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3: (i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35 (ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) BANCO BTG PACTUAL S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; (v) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vi) EASYINVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (vii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (viii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (ix) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (x) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; (xi) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xiii) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xiv) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xv) NOVINVEST CORRETORA DE

VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; **(xvi) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(xvii) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07; **(xviii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xix) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; **(xx) TULLET PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60; e **(xxi) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais farão a adesão da Oferta mediante carta convite e deverão outorgar mandato à B3 para que essa, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Custodiante	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , acima qualificado.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio da Gestora e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir o Lote Adicional.
Quantidade Inicial de Cotas da Oferta	Inicialmente, até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas. A quantidade inicial de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuída em virtude possibilidade de Distribuição Parcial.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de ativos compatíveis com a política de investimento do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento, quais sejam, se aprovada na Assembleia de Conflito de Interesse, a aquisição de (i) 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima e (ii) 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699, ambos por seu valor de avaliação, desde que condizentes com os Laudos de Avaliação anexos a este Prospecto Definitivo, na forma do Anexo VI. Todas as informações comerciais e técnicas do VHouse Faria Lima e do VO699 se encontram na Seção “Descrição do Ativo Alvo da Oferta” abaixo.

Em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, os recursos efetivamente captados pelo Fundo serão destinados ao montante inicialmente pretendido do Imóvel VHouse Faria Lima e a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do Imóvel VO699, se aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, conforme tabela comparativa disposta na seção “4. – Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 48 deste Prospecto.

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

Rentabilidade Esperada

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

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

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

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

direito ao recebimento de montante equivalente à 58,5366% do montante recebido pelo Fundo, sendo o montante remanescente dividido proporcionalmente entre o Fundo e a SPE VHouse e a SPE VO699, conforme aplicável.

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

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

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Assembleia de Conflito de Interesses

Significa a Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, em que os Cotistas deliberarão sobre (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima; (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699; e (iii) a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, Parte Relacionada do Consultor, para a prestação de serviço de administração imobiliária das unidades a serem adquiridas pelo Fundo no VHouse Faria Lima e no VO699.

Procuração de Conflito de Interesses

Significa as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre (i) a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima; (ii) a aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699; e (iii) a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária para a prestação de serviço de administração imobiliária das unidades a serem adquiridas pelo Fundo no VHouse Faria Lima e no VO699; tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses com o Consultor do Fundo, dado que referidos imóveis são de propriedade de SPEs que são partes relacionadas ao Consultor e que a Administradora Imobiliária é Parte Relacionada ao Consultor.

Das referidas procurações constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação de cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses. **Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 63 deste Prospecto Definitivo.** Para viabilizar o exercício do direito de voto na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão, de forma facultativa, outorgar Procurações de Conflito de Interesses, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pela Gestora, por meio físico ou digital e conforme Anexo VII a este Prospecto Definitivo, também anexa ao Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, a qual atende as orientações contidas no Ofício CVM SRE, observadas as

disposições contidas na convocação que tratar da Assembleia de Conflito de Interesses, da Instrução CVM 472 e do Regulamento. As Procuções de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pela Gestora, no mesmo ato da ordem de instrumento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, com condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procução de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses.

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

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

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

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

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

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

entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

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

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

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

Preço por Cota

R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Número de séries

Série única.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Investidores da Oferta ou Público Alvo da Oferta

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

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

Para maiores informações sobre o público alvo da Oferta, vide seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 58 deste Prospecto Definitivo e da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 43 deste Prospecto Definitivo.

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

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

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

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

Distribuição parcial

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

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas e o Fundo liquidado, em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, a Gestora e o Consultor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal investidor.

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

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o

procedimentos do Escriturador, conforme o caso.

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

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

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

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

Os demais termos e condições do Plano de Distribuição seguem previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 43 deste Prospecto Definitivo.

Pedido de Reserva

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

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 e 07 de dezembro de 2020 (inclusive), bem como o período de 28 de dezembro de 2020 a 29 de dezembro de 2020, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 43 deste Prospecto Definitivo.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Administrador, da Gestora, do Consultor e/ou outras pessoas

da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com a Gestora, com o Consultor ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente controladoras e que participem do controle societário do Administrador, da Gestora, do Consultor ou de qualquer das Instituições Participantes; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(iv)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ao Consultor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo.

Procedimento de Alocação de Ordens

É o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Definitivo estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido. Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Oferta Não Institucional

Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de 1.540.000 (um milhão e quinhentas e quarenta mil) Cotas, ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, a Gestora e o Consultor, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, observados os procedimentos previstos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição.

Os demais termos da Oferta Não Institucional estão previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta

– Oferta Não Institucional” na página 43 deste Prospecto Definitivo.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

Significa a Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.

Os demais termos da Oferta Institucional estão **previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 61 deste Prospecto Definitivo.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Significa o critério a ser adotado caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, em que o Coordenador Líder dará prioridade aos

Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, a Gestora e o Consultor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Sem prejuízo do disposto abaixo e ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – PESSOAS VINCULADAS” NA PÁGINA 58 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Alocação e Liquidação da Oferta

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

Com base nas informações enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta ao Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder verificará se: (i) o

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

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

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

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

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

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

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

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

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de

Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54- A da Instrução CVM 400.

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

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

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

Negociação

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

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

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos

Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Deste modo, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento.

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

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

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

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

Foi solicitada à CVM, em 09 de dezembro de 2020, a modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever a alteração do cronograma indicativo da Oferta de

modo a indicar as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, conforme constam deste Prospecto Definitivo, conforme comunicado divulgado ao mercado em 09 de dezembro de ~~2020~~ 2020, a qual foi aprovada pela CVM em 23 de dezembro de 2020, mediante Ofício nº 493/2020/CVM/SRE/GER-1, conforme comunicado também divulgado na data deste Prospecto Definitivo.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 93 a 118 deste Prospecto 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. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO ” CONSTANTE NAS PÁGINAS 93 A 118 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 71 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Website: www.brppgestao.com

**Assessores Legais do
Coordenador Líder**

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar
CEP 04533-014 – São Paulo – SP
At.: Roberto Zarour / Bruno Massis
Tel.: (11) 3024-6100
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com /
bruno.massis@lefosse.com
Website: www.lefosse.com.br

Assessores Legais da Gestora

**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA
ADVOGADOS**

Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447
CEP 01403-001 – São Paulo – SP
At.: Flávio Lugão
Tel.: (11) 3147-2564
E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br
Website: <https://www.mattosfilho.com.br/>

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

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta

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

Aprovação da Oferta e da Emissão de Cotas

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

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

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

Lote Adicional

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

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

Distribuição parcial

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

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

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

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

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

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

Regime de distribuição das Cotas

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

Preço por Cota

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

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

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

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 58 deste Prospecto Definitivo e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características

da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 62 deste Prospecto Definitivo, respectivamente.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

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

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

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

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

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

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

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

Público Alvo da Oferta

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

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

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

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

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

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

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

Destinação dos Recursos

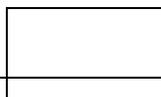
Os recursos líquidos da Oferta, após deduzidos os custos da presente Emissão, serão destinados à aquisição de (i) 75% (setenta e cinco por cento) da fração ideal detida pela SPE VHouse no VHouse Faria Lima e (ii) 50% (cinquenta por cento) da fração ideal detida pela SPE VO699 no VO699. As informações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

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

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

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

Ativo	% do ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Imóvel (R\$)¹	% aproximada do montante líquido da Oferta¹
VHouse Faria Lima	75% da fração ideal detida pela SPE VHouse	R\$ 127.500.000,00	85%
VO	7,5% da fração	R\$ 11.625.000,00	7,75%



	ideal detida pela SPE VO699		
--	--------------------------------	--	--

***Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações.**

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--

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

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

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

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

Subordinação de Renda VHouse e VO699

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

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

Para fins e efeitos do quanto acima previsto:

- **Resultado Líquido** da copropriedade compreende a diferença positiva entre as **Receitas** auferidas deduzidas as **Despesas** incorridas no mês em questão e as retenções para futuras Despesas (não incluídos Investimentos), e será apurado e necessariamente distribuído aos coproprietários, em periodicidade mensal, na proporção de suas participações.

- **Receitas** compreendem os valores recebidos conjuntamente pelos coproprietários a título de aluguel pela locação ou pela cessão onerosa do uso dos Imóveis VHouse e VO699, adicionadas de outras receitas diretamente relacionadas, como, por exemplo, encargos moratórios, cuja administração ficará, caso aprovado pela Assembleia de Conflito de Interesse, a cargo da Administradora Imobiliária;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

Período de Lock-Up

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

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

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

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

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

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta

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

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

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

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

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

VHouse Faria Lima

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

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

Endereço – Av. Eusébio Matoso, 218, Jardim Paulistano
Ano de Construção – setembro de 2017
Área locável – 7.214 m ²
Unidades para locação – 103
Pavimentos – 28
Nº de vagas de estacionamento – 156
Elevadores – 03 elevadores sociais e 01 de serviço
Especificação – alto padrão
Ocupação média – 95% ⁽¹⁾
Aluguel médio – R\$ 182/m ² ⁽²⁾

(1) *Projetado*

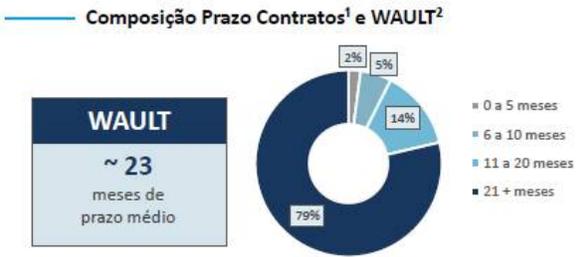
(2) *Preço referência de março de 2020 – Período pré-Covid-19*

Destaques				
<ul style="list-style-type: none"> • Localização: Av. Faria Lima x Av. Rebouças, Jardim Paulistano, São Paulo – SP • Serviços: Conciierge; Spa, Club & Gym; valet; shared offices; limpeza; lavanderia; café da manhã • Número de Matrículas Imobiliárias: 151 (total projeto 303) • Área Bruta Locável: 7.214 m² • Principais Tipologias: 42 m², 64 m², 72 m², 142 m², 265 m² • Total de Pavimentos: 28 • Destaques: Localizado em área nobre de São Paulo, com grande adensamento populacional e adesão elevada ao público da região. Próximo ao Shopping Eldorado, Shopping Iguatemi, principais clubes, restaurantes, pontos de transporte, universidades, etc. 				
Participação do Fundo Pós Aquisição		75% da fração ideal do montante de 151 matrículas imobiliárias		
Investimento pelo Fundo		R\$ 127,5 milhões		
				
Dados Socioeconômicos – Raio de Influência (5km)				
População	825.903	Distribuição Pop.	A	55,7%
Emprego	89,9%		B	29,3%
Consumo (M)	R\$ 6.103		C	12,7%
Consumo per capita	R\$ 7.389		D/E	2,3%
				

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



Fonte: JFL Realty | imagens VHouse



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

VO699

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

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

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

Ano de Construção – janeiro de 2020

Área locável – 7.274 m²

Unidades para locação – 131

Pavimentos – 28

Nº de vagas de estacionamento – 196

Elevadores – 02 elevadores sociais e 01 de serviço

Especificação – alto padrão

Ocupação média – 90%⁽¹⁾

Aluguel médio – R\$ 195/m²⁽²⁾

(1) *Projetado*

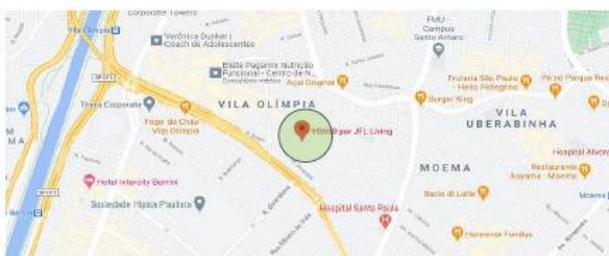
(2) *Preço referência de março de 2020 – Período pré-Covid-19*

Destaques	
•	Localização: Av. Dr. Cardoso de Melo, 699, Vila Olímpia, São Paulo – SP
•	Serviços: Concierge; Spa, Club & Gym (TechnoGym); shared offices; limpeza; lavanderia; café da manhã, quadra de tênis
•	Número de Matrículas Imobiliárias: 140 (total projeto 140)
•	Área Bruta Locável: 7.274 m ²
•	Principais Tipologias: 42 m ² , 64 m ² , 84 m ² , 128 m ²
•	Total de Pavimentos: 28
•	Destaques: Localizado em área nobre de São Paulo, com grande adensamento populacional e adesão elevada ao público da região. Próximo a Sociedade Hípica Paulista, universidades, Eatly, Shopping Eldorado, etc.

Dados Socioeconômicos – Raio de Influência (5km)				
		Distribuição Pop.		
População	781.343		A	54,6%
Emprego	89,6%		B	28,4%
Consumo (M)	R\$ 5.748		C	13,9%
Consumo per capita	R\$ 7.357	D/E	3,1%	

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

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





Fonte: JFL Realty | imagens VO699

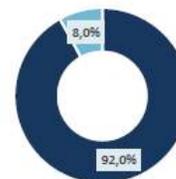
Taxa de Ocupação



Composição – Pessoas Físicas (PFs) e Corporativo

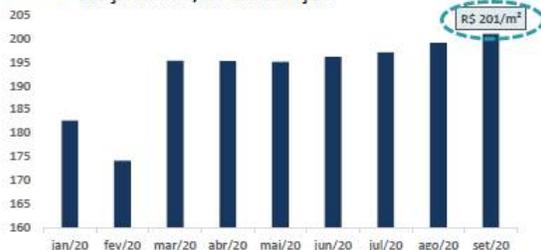
Ramp-up Consistente

- Crescimento da base, mesmo diante da crise de mobilidade, provocada pelo COVID-19
- Demanda por apartamentos maiores – 8 das 9 maiores unidades já alugadas



Data base set/20
■ Pessoas Físicas
■ Corporativo

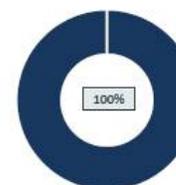
Preço Médio/m² de Locação



Composição Prazo Contratos¹ e WAULT²

WAULT

~ 27 meses de prazo médio



■ 21+ meses

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

Rentabilidade Esperada

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

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Plano de Distribuição

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

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos, atendendo integralmente o disposto no artigo 45 da Instrução CVM 400: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Definitivo estará disponível aos Investidores; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Cotas da Emissão serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- (v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções, que será realizado, em relação aos Investidores Não Institucionais, através dos Pedido de Reserva, nos termos abaixo indicados;
- (vi) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e admissão à negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;
- (viii) após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, que tiverem suas ordens alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição,

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

- (ix) a colocação das Cotas da Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição;
- (x) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da Emissão deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da Emissão deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (xii) não será concedido qualquer tipo de desconto por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiii) encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

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

Pedido de Reserva

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

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

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 e 07 de dezembro de 2020 (inclusive), bem como o período de 28 de dezembro de 2020 a 29 de dezembro de 2020, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Definitivo.

Pessoas Vinculadas

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

Procedimento de Alocação de Ordens

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

Oferta Não Institucional

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

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

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

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

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas correspondentes à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva, o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “5.7 Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 65 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas por eles subscritas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

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

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 93 DESTES PROSPECTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

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

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

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do procedimento de coleta de intenções, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Coleta de Intenções; e
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever, o Preço de Emissão devido. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

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

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado, para o Coordenador Líder, até a data do término do procedimento de coleta de intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, com a Gestora e com o Consultor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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

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

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

Liquidação da Oferta

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

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

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

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

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

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

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

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

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

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

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

Procuração de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos

dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta **até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação relativa a suspensão da Oferta**, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação**. Em caso de modificação da oferta, os Investidores serão comunicados imediata e diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta acerca dos termos e condições de tal modificação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, sendo certo que os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento.

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

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

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

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

Foi solicitada à CVM, em 09 de dezembro de 2020, a modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a indicar as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, conforme constam deste Prospecto Definitivo, conforme comunicado divulgado ao mercado em 09 de dezembro de ~~2020~~ 2020, [a qual foi aprovada pela CVM em 23 de dezembro de 2020, mediante Ofício nº 493/2020/CVM/SRE/GER-1, conforme comunicado também divulgado na data deste Prospecto Definitivo.](#)

Em função da Modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de

investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas

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

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

Negociação no mercado secundário

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

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

Contrato de Distribuição

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

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

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

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

- (i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) a título de “**Comissão de Coordenação e Estruturação**”; e
- (ii) 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) a título de “**Comissão de Colocação**”.

O Comissionamento será pago pelo Fundo à vista, em moeda corrente nacional, até o 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Liquidação, mediante dedução do valor total da captação de recursos na Oferta.

Exclusivamente o pagamento da Comissão de Coordenação e Estruturação poderá ser realizado a qualquer empresa integrante do grupo econômico do Coordenador Líder, participante da Oferta, conforme previsto no respectivo termo de adesão.

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

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

O atraso no pagamento de quaisquer valores devidos ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição ensejará multa moratória de 2% (dois por cento) do saldo então devido, acrescido de correção monetária equivalente à variação positiva do IGP-M divulgado pela

Fundação Getúlio Vargas ou, no caso da sua extinção de outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de juros equivalentes a 1% (um por cento) ao ano.

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

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

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

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

Instituições Participantes da Oferta

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

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

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

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

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

Demonstrativo dos custos da Oferta

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

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

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

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

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

(1) Os valores acima foram arredondados.

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

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

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (¹)
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	27/10/2020
2.	Início das apresentações a potenciais Investidores	27/10/2020
3.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	04/11/2020
4.	Obtenção do Registro da Oferta	02/12/2020
5.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	03/12/2020
6.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	07/12/2020
7.	Protocolo do pedido de Modificação da Oferta junto a CVM	09/12/2020
8.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	10/12/2020
9.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	16/12/2020
10.	Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM	23/12/2020
11.	Divulgação deste Prospecto Definitivo em decorrência do deferimento da Modificação da Oferta	28/12/2020
12.	Reabertura do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	29/12/2020
13.	Encerramento do novo Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	30/12/2020
14.	Procedimento de Alocação de Ordens	06/01/2021
15.	Data de liquidação financeira das Cotas	08/01/2021
	Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/01/2021

(¹) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro

da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

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

Outras informações

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

Administrador:

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Rodrigo Godoy

Tel.: (11) 3206-8000

E-mail: middeadm@bancoplural.com / rodrigo.godoy@bancoplural.com

Website: www.bancoplural.com

Para acesso a este Prospecto Definitivo, neste website, clicar em “INVESTMENT BANKING”, depois clicar em “PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO”, em seguida clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar a informação do Fundo.

Genial Investimentos:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, 373 – 4º andar, Cidade Monções

CEP 04571-050 – São Paulo, SP

At.: Área de Distribuição de Produtos

Tel.: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, neste website clicar em “ONDE INVESTIR”, no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar a informação do Fundo.

Coordenadores Contratados:

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

CEP: 04571-050 – São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira

Tel.: (11) 3206-8131

E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com

Website: www.bancoplural.com

Para acesso a este Prospecto Definitivo, neste website clicar em “INVESTMENT BANKING”, depois clicar em “PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO”, em seguida clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar a informação do Fundo.

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar

CEP 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Philippe Aguiar

Tel.: (21) 3797-8000

E-mail: philipe.aguiar@orama.com.br

Website: www.orama.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, neste website localizar e clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Lista de Ofertas” e, então, localizar o documento requerido.

Comissão de Valores Mobiliários:

Rua Sete de Setembro, nº 111, 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 – Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: <http://www.cvm.gov.br>

Para acesso a este Prospecto Definitivo, neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º Andar, Centro

CEP 01010-901 – São Paulo, SP

Tel.: (11) 3233-2000

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acesso a este Prospecto Definitivo, neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e selecionar “Saiba Mais”, clicar em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

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

Base Legal

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

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

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Objetivo

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

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

Política de Investimento

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

- (i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;
- (ii) ações ou quotas de SPE que invistam em Imóveis;
- (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, o investimento em Imóveis;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e
- (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

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

- (i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
- (ii) Letras Hipotecárias – LH;
- (iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e
- (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

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

- (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
- (ii) títulos públicos federais;
- (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e
- (v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

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

Público Alvo do Fundo

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

Atribuições do Administrador

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

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

Atribuições do Consultor

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

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

Tributação

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

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

Taxa de Administração

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

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

O Administrador, a Gestora e Consultor, por mera liberalidade, concordaram em conceder um desconto parcial e temporário no valor da Taxa de Administração que lhes é devida pela prestação de serviços. O desconto será de 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo de Remuneração e vigorará até o 24º (vigésimo quarto) mês após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, observado que este vigorará apenas sobre as Cotas da primeira emissão. Ou seja, caso seja realizada uma nova emissão e distribuição pública de cotas de emissão do Fundo, o desconto será proporcionalizado às cotas da primeira emissão. Esta liberalidade será concedida mediante ato único do Administrador, quando do encerramento da Oferta. Adicionalmente, após o 24º mês contado da 1ª integralização de Cotas do Fundo, a Taxa de Administração voltará a ser cobrada automaticamente, sem necessidade de aviso prévio aos

Cotistas ou de deliberação em assembleia geral de Cotistas.

Remuneração do Consultor

Pela prestação dos serviços de consultoria, o Consultor fará jus a uma Taxa de Consultoria, incluída na Taxa de Administração e paga diretamente pelo Fundo. A Taxa de Consultoria corresponderá a um percentual de 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a Base de Cálculo de Remuneração, observada a remuneração mínima do Administrador e da Gestora conforme previstas no Contrato de Gestão, e será paga mensalmente, no 5º Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

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

Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado

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

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

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

Política de Distribuição de Resultados

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

Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com

base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros, ou seja, no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à distribuição.

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

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

Características, Vantagens e Restrições das Cotas

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

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

Taxa de Ingresso e de Saída

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

Substituição do Administrador

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

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante envio de notificação prévia à Gestora e ao Consultor no prazo estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria. Após o encerramento do prazo previsto em tal notificação, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou (ii) não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VIII do Regulamento, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de encaminhamento da respectiva notificação de renúncia. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

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

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

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

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

Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão

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

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

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

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

Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Consultoria

O Contrato de Consultoria vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo e somente poderá ser rescindido nos casos de (i) rescisão automática; (ii) rescisão unilateral pelo Consultor; (iii) rescisão unilateral pelo Fundo e consequente destituição do Consultor, com ou sem justa causa (conforme definido abaixo), mediante envio de aviso prévio ao Consultor; ou (iv) por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor, por meio de distrato.

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

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

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

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

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

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

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

Caso o Fundo, diretamente por seu Administrador por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor para reduzir unilateralmente a Taxa de Consultoria, o Consultor poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

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

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

Assembleia Geral de Cotistas

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

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

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

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

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das

Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum previsto no Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após (i) a alienação dos Ativos Alvo do Fundo pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento, dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral, e (ii) após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

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

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

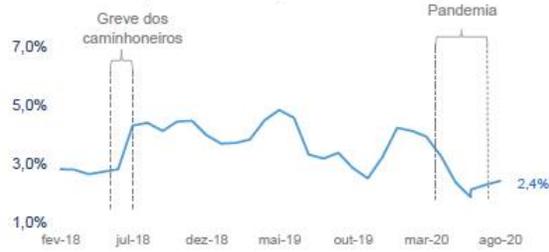
Política de divulgação das informações relativas ao Fundo

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

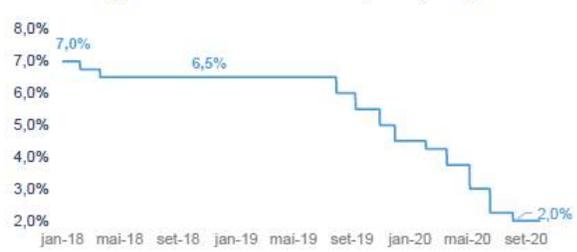
A divulgação de informações deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <www.bancoplural.com>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos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

Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário

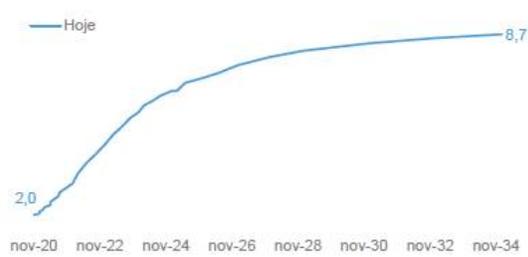
A inflação está em trajetória estável e patamar baixo...



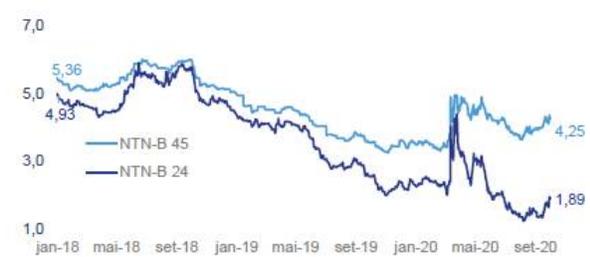
... permitindo níveis baixos de juros (SELIC) ...



... Acompanhado pelo fechamento da curva DI...



... Bem como o descolamento de curva das NTN-B

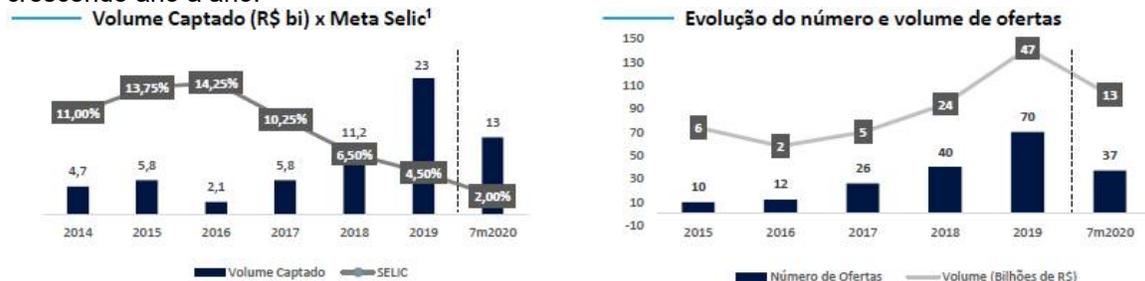


Fonte: Banco Central

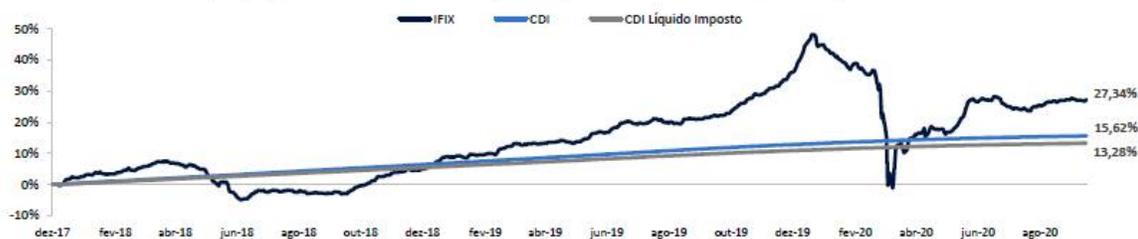
Condições Macroeconômicas

Crescimento do Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme demonstrado nos gráficos abaixo, o mercado de fundo de investimento imobiliário vem crescendo ano a ano:



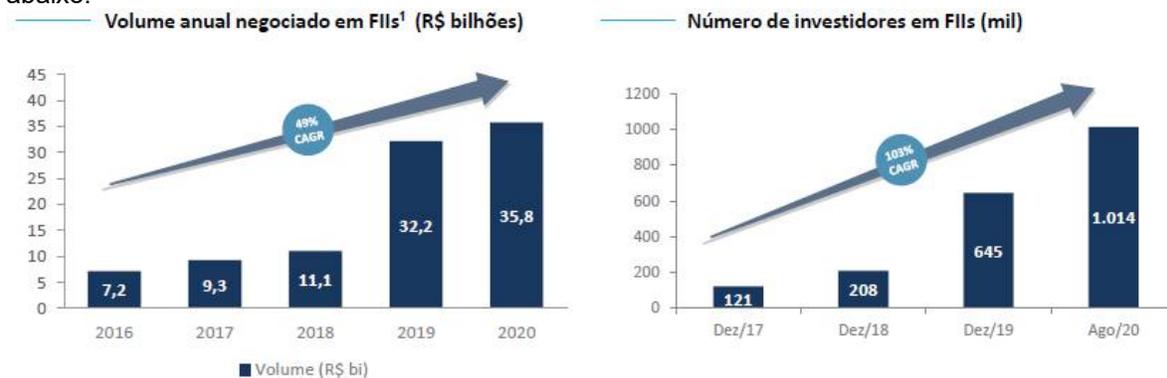
Índice do setor (IFIX) apresentou forte valorização de aprox. 206% do CDI líquido na janela dos últimos 3 anos



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

Maior liquidez

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



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

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



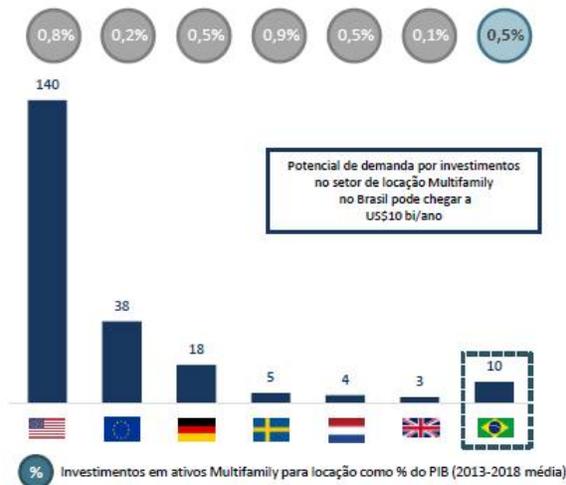
Fonte: Bloomberg

Plataforma Multifamily vs. Aquisição Direta de Imóvel

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

Média de investimentos anuais no setor de locação Residencial Multifamily

Valores em US\$ bilhões, 2013-2018 média



Fonte: CBRE, JLL and Savills.

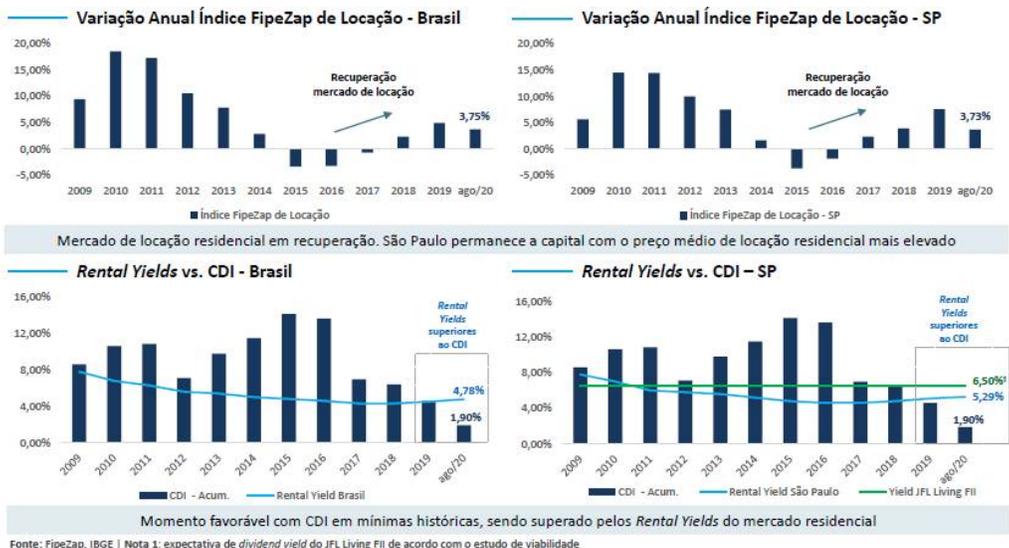
Plataforma Multifamily vs. Aquisição Direta de Imóvel

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

Grande Mercado Potencial



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



Tese de Investimento do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário

<p>Fundo com tese de investimentos orientada para aquisição de imóveis localizados em regiões de alta demanda em SP, com público de perfil AAA</p> <p> Mercado em Ascensão </p>	<p>IPO do Fundo conta com a aquisição de 2 ativos-alvo performados, operacionais, com padrões construtivos de excelência</p> <p> Ativos Estratégicos </p>	<p>JFL já se posiciona como um dos principais players no segmento de locação para multifamily, estruturando um modelo de negócios com barreira de entrada elevada</p> <p> Consolidação de Barreira de Entrada </p>	<p>Aquisição dos ativos-alvo conta com mecanismo de subordinação na distribuição por 2 anos, perfazendo mensalmente 6,5% a.a. sobre o capital investido na Oferta¹</p> <p> Subordinação de Renda ao Fundo </p>	<p>Identificação de um robusto pipeline para novas aquisições, de forma a consolidar o Fundo como um dos principais do setor</p> <p> Pipeline Robusto </p>
--	--	---	--	---

Pipeline



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

Fonte: JFL Realty

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de não aprovação de conflito de interesses

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

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

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

Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo

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

Risco de vacância

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

Risco imobiliário

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto 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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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, incluindo epidemias e/ou pandemias, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias:

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

Risco da pandemia do COVID – 19

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

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

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

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico

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

prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

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

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

Risco de Instabilidade Política, Institucionais e Flutuações de Preço

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

prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

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

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

Demais riscos macroeconômicos

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

Risco de crédito

Consiste no risco de os locatários dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de cumprir com suas obrigações financeiras para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus

emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, 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. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários

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

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

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

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

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam.

Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à liquidez

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

Risco da Marcação a Mercado

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

Riscos Tributários

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

isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Riscos Regulatórios

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

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

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

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

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

Risco jurídico

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

Risco de decisões judiciais e/ ou administrativas desfavoráveis

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

Risco de desempenho futuro

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

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

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

seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de prazo

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

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de indisponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação

da emissão de Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

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

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

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

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

Risco operacional

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

Risco de conflito de interesse

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

que o Coordenador Líder e a Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo certo que em observância ao Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014 a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, sendo esta a primeira oferta pública de emissão de Cotas do Fundo.

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

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

Risco de não aprovação de conflito de interesses

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

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de

condomínio civil: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

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

O Fundo, o Administrador, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo 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 Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança

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

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

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

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

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos

por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de restrição na negociação

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

Risco de Substituição da Gestora

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

Risco de Substituição do Consultor

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

Risco de Substituição da Administradora Imobiliária

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

Risco de Imagem e Reputacional do Consultor e da Administradora Imobiliária

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

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

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

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

Risco relativo à não substituição do Administrador ou da Gestora

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

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

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

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, 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, locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte

público, fornecimento de água, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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

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

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de vacância

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

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

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

Riscos ambientais

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

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

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

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

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

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

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

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

aprovação e devendo submeter-se às deliberações da maioria, as quais poderão não ser aderentes aos interesses do Fundo.

Risco de exposição associados à locação

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

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação

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

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

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

Riscos relativos ao pré-pagamento

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, a Gestora, o Consultor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais

necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

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

Risco da não aquisição dos Ativos Imobiliários

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

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

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

Risco de desapropriação

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

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

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

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

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

Riscos relacionados à copropriedade

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

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

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

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

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

Riscos relativos à Oferta

Risco de não concretização da Oferta

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 67 deste Prospecto Definitivo, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a divulgação de comunicado ao mercado de início da negociação das Cotas, conforme

procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações públicas de que a Gestora atualmente dispõe. As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

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

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

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

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s)

Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

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

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

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

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

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

Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo

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

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

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

Demais riscos

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

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

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador

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

A área de administração fiduciária começou suas atividades em 2016, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços do Banco Brasil Plural. Atualmente o banco administra mais de 170 (cento e setenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 26 bilhões (vinte e seis bilhões de reais) sob sua administração.

Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

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

Gestora

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



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

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

Time

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

Rodrigo Selles

Rodrigo Selles é diretor da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. e sócio do Grupo Plural desde 2010, possuindo mais de 20 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário. Em 1999, entrou para o Banco CR2 de Investimentos para estruturar, captar e gerir fundos de investimentos com foco em desenvolvimento imobiliário. Em 2007, a CR2 Empreendimentos foi

listada no mercado de ações através de um IPO de mais de R\$ 300 milhões e o Rodrigo, como diretor de incorporações, liderou lançamentos imobiliários de R\$ 1,3 bilhão em VGV.

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

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

Rafael Espínola de Vasconcelos

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

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

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

Consultor

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

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

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

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

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

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

Portfólio

Seu portfólio vem sendo construído desde 2015, através de uma pesquisa detalhada sobre a localização, arredores, serviços, lazer e demais comodidades. Em 2016, a JFL realizou a aquisição

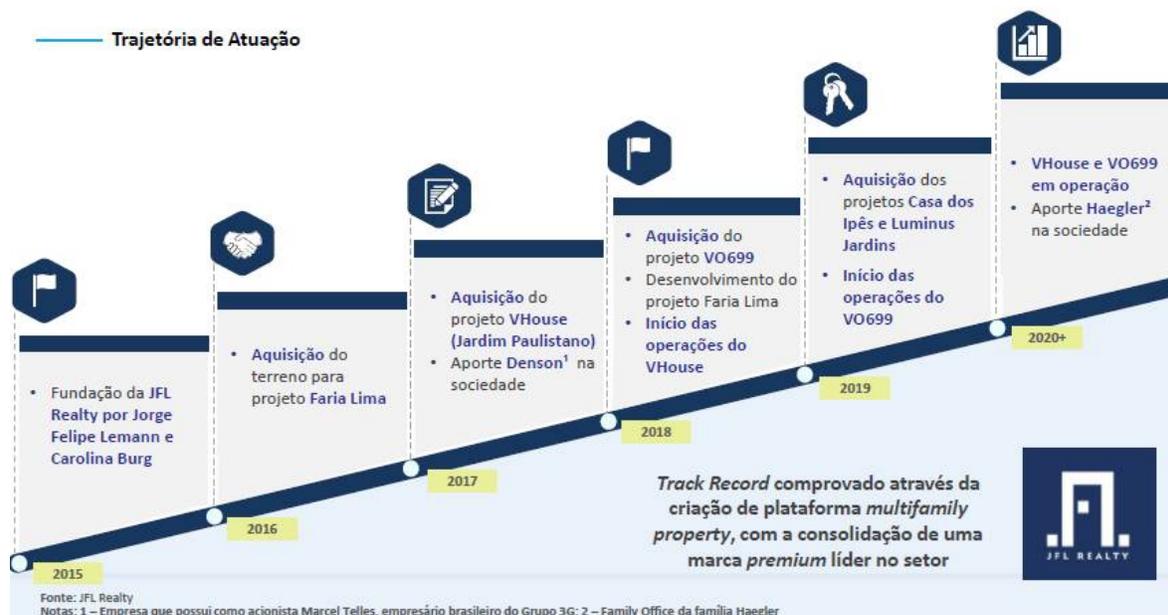
do terreno para o projeto Faria Lima e, em 2017, o Vhouse Jardim Paulistano. Em 2018, houve a aquisição do VO699, o desenvolvimento do projeto Faria Lima e o início das operações do Vhouse.

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

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

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

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



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



Time

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

Jorge Felipe Lemann Sócio Fundador

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

Carolina Burg Terpins Sócia Fundadora

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

Luciana Góis Diretora Jurídica

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

Felipe Soares Maia

Analista e Planejador Financeiro (FP&A)

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

Américo Nakano

Diretor de Aquisições e Controladoria

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

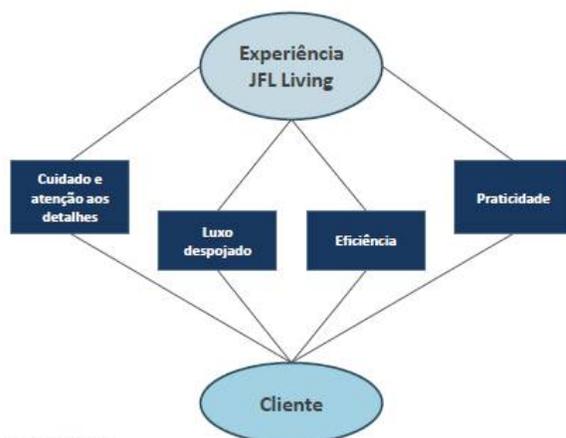
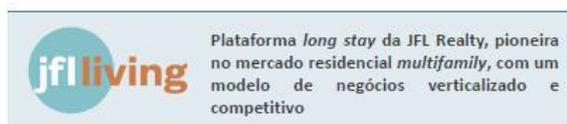
JFL Living

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

Modelo de Negócio e Proposta de Criação de Valor

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

Vantagens Competitivas



Fonte: JFL Realty

Modelo de Negócio e Proposta de Criação de Valor

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

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



Fonte: JFL Realty

Serviços Exclusivos

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

Inteligência de Produto

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

Experiência para o Cliente

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

Fonte: JFL Realty | imagens áreas comuns VHouse e VO699

Aplicativo JFL Living

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador/Plural com o Coordenador Líder

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

Relacionamento do Administrador/Plural com a Gestora

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

Relacionamento do Administrador/Plural com o Consultor

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

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

Relacionamento do Administrador/Plural com a Órama

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

Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor

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

Relacionamento do Coordenador Líder com a Órama

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

Relacionamento da Gestora com o Consultor

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

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

Relacionamento da Gestora com a Órama

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

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

Relacionamento do Consultor com a Órama

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

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

Document comparison by Workshare 9.5 on quinta-feira, 24 de dezembro de 2020 10:56

Input:	
Document 1 ID	file:///SAOS1085/ProfileGeneral\$imagalhaes/My Documents/FII JFL_Prospecto Definitivo - 23-12-2020_V3.docx
Description	FII JFL_Prospecto Definitivo - 23-12-2020_V3
Document 2 ID	file:///P:_Area Compartilhada/Projetos Time Dívida/FII VHouse - ICVM 400\10º Protocolo CVM (Deferimento Modif Oferta)\FII JFL_Prospecto Definitivo - 24-12-2020_V4.docx
Description	FII JFL_Prospecto Definitivo - 24-12-2020_V4
Rendering set	Standard

Legend:	
Insertion	
Deletion	
Moved from	
Moved to	
Style change	
Format change	
Moved deletion	
Inserted cell	
Deleted cell	
Moved cell	
Split/Merged cell	
Padding cell	

Statistics:	
	Count
Insertions	4
Deletions	3
Moved from	0
Moved to	0
Style change	0
Format changed	0

Total changes	7
---------------	---