

na quantidade de até 11.000.000 (onze milhões) de cotas, perfazendo um montante total de até

(cento e um milhões e trezentos e dez mil reais)

Código de negociação na B3: GALG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2022/063, em 17 de novembro de 2022



O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, 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.

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Período de Subscrição, pelo Preço por Nova Cota

Observados os termos e condições estabelecidos no item 7.5 do Regulamento, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integração das Novas Cotas, a Taxa de Distribuição Primária em um percentual fixo de 2,809% (dois inteiros e nove milésimos por cento) sobre o Valor de Emissão da Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,26 (vinte e seis centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre: (a) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a.1) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição; (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (c) taxa de registro da Oferta no CVM; (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (c.1) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (d.1) o Montante da Oferta (**Taxa de Distribuição Primária**), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens “b” a “g” e, somente após o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item “c” acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

OFERTA	VALOR DE EMISSÃO DA NOVA COTA (R\$)''	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)'''	PREÇO POR NOVA COTA (R\$)'''
Por Nova Cota	R\$ 9,21	R\$ 0,26	R\$ 9,47
Volume Total	R\$ 101.310.000,00	R\$ 2.846.265,90	R\$ 104.170.000,00

* O Valor de Emissão da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária

** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária

*** Valor em reais equivalente ao somatório do Valor de Emissão da Nova Cota e da Taxa de Distribuição Primária

O valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 94,70 (noventa e quatro reais e setenta centavos) por investidor, considerando o Preço por Nova Cota, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária (**Investimento Mínimo**), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto. Adicionalmente, o Investimento Mínimo não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do direito de Preferência.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, ressalvado o Montante da Oferta, ficando já ressaltado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimentos de caráter imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possa, isoladamente ou em conjunto com pessoa e até ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a ser sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Cotista receba investimentos em ações negociadas no mercado secundário de renda fixa organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável na forma da legislação em vigor.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do Instrumento Particular de Constituição, celebrado pelo Administrador em 27 de maio de 2020, o qual foi dispensado o registro, nos termos da Lei nº 13.874. O Fundo é regido por seu regulamento, conforme alterado pela última vez em 25 de agosto de 2022 ("**Regulamento**"). O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

A realização da Emissão e da Oferta das Novas Cotas foi aprovada pelo Administrador por meio do Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, celebrado em 24 de outubro de 2022, nos termos do item 15.6 do Regulamento, o qual foi devidamente registrado em 26 de outubro de 2022, sob o nº 3.757.511, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e por meio do Ato do Administrador para Fixação do Valor de Emissão das Novas Cotas Objeto da Oferta Primária de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, celebrado em 17 de novembro de 2022, o qual foi devidamente registrado em 18 de novembro de 2022, sob o nº 3.758.616, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Ato do Administrador").

Os serviços de gestão do Fundo são prestados pela GUARDIAN GESTORA LTDA. (atual denominação da Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria S.A.), sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº1.553, conjunto 81, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37 ("Gestor").

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 28 DE OUTUBRO DE 2022, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A CONCESSÃO DO REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

AS NOVAS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS, NA PÁGINA 93.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTOS 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 DESTES PROSPECTOS QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

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

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

TODOS OS TITULARES, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO 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, 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.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR**ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**

GESTORA



A data deste Prospecto é 18 de novembro de 2022





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	1
2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	17
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	33
Breve Histórico do Administrador.....	35
Sumário da Experiência Profissional do Administrador	35
Breve Histórico do Coordenador Líder	35
Breve Histórico do Gestor	36
FII Guardian multiestratégia imobiliária I ("GAME11")	39
Principais Executivos.....	39
Randall Terada	40
Guilherme Maziero	40
Antônio Lopes	40
Pedro Klüppel.....	40
Julien Avril.....	41
Tiago Conca	41
Pilares	41
Originação Proativa.....	41
Proteção de Valor	41
Monitoramento/Gestão de Ativos.....	43
Avaliação e Aprovação de Investimentos	43
Relação com Investidores.....	44
Relatórios Gerenciais	45
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	47
Características da Oferta.....	49
A Oferta.....	49
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão das Novas Cotas.....	49
Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta.....	49
Posição Patrimonial antes da Oferta	49
Posição Patrimonial após a Oferta.....	49
Valor Histórico de Negociação das Cotas	50
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo.....	51
Distribuição Parcial.....	52
Direito de Preferência	53
Regime de Distribuição das Novas Cotas	54
Preço por Nova Cota	54
Taxa de Distribuição Primária	54
Valores Mínimo e Máximo e Limites de Aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	55
Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	55
Público Alvo da Oferta.....	55
Destinação dos Recursos	56
Ativos Alvo:.....	57
Alocação dos Recursos	57
Seguros	58



Plano de Distribuição	58
Pedido de Subscrição	59
Período de Subscrição	60
Inadequação de Investimento	60
Pessoas Vinculadas.....	60
Procedimento de Alocação de Ordens	60
Oferta Não Institucional.....	61
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	62
Oferta Institucional.....	63
Critério de Colocação da Oferta Institucional	64
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	64
Alocação e Liquidação da Oferta.....	65
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Novas Cotas	65
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado	66
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta.....	66
Negociação no Mercado Secundário	67
Contrato de Distribuição.....	67
Instituições Participantes da Oferta.....	71
Demonstrativo dos Custos da Oferta	72
Cronograma Estimativo da Oferta	73
Outras informações.....	73
5. SUMÁRIO DO FUNDO	75
Base Legal	77
Público Alvo do Fundo	77
Objetivo	77
Duração	77
Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia.....	77
Consultor Imobiliário.....	79
Gestor	80
Substituição do Administrador	80
Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais.....	80
Taxa de Administração	80
Taxa de Consultoria Imobiliária	81
Taxa de Desenvolvimento Imobiliário	81
Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário.....	81
Indenização do Consultor Imobiliário	82
Política de Investimento.....	82
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	83
Emissão de Novas Cotas	83
Composição Atual da Carteira do Fundo	84
Características das Cotas.....	86
Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	86
Formador de Mercado	87
Assembleia Geral de Cotistas	87
Encargos do Fundo	88



Exercício Social do Fundo	88
Política de Distribuição de Resultados	88
Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas	88
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo	89
Regras de Tributação do Fundo	90
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo:	90

6. FATORES DE RISCO 93

Fatores macroeconômicos relevantes	95
Riscos institucionais	95
Risco de mercado	96
Risco de conflito de interesse	96
Risco do Estudo de Viabilidade.....	96
Risco de crédito	96
Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas	97
Risco da Marcação a Mercado	97
Riscos tributários.....	97
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93	98
Riscos de alterações nas práticas contábeis	98
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco Regulatório	98
Risco jurídico	98
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	99
Risco de desempenho passado.....	99
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	99
Risco de diluição	99
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	99
Riscos de prazo	99
Risco de concentração da carteira do Fundo	99
Risco de desenquadramento passivo involuntário	99
Risco de disponibilidade de caixa	100
Risco relativo à concentração e pulverização.....	100
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários	100
Risco operacional.....	100
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	100
Risco de governança.....	100
Risco relativo às novas emissões	101
Risco de restrição na negociação	101
Risco relativo à não substituição do Administrador	101
Risco de uso de derivativos	101
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	101
Risco de discricionariedade de investimento	101
A instabilidade econômica resultante dos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	102
Riscos relativos ao setor imobiliário	102
Risco imobiliário.....	102
Risco de regularidade dos imóveis.....	102



Risco de sinistro.....	103
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil	103
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	103
Risco de vacância	103
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	103
Riscos ambientais	104
Riscos relacionados à regularidade de área construída.....	104
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos empreendimentos e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")	104
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	105
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	105
Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta	105
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	106
Riscos de despesas extraordinárias	106
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários	106
Não existência de garantia de eliminação de riscos	106
Investir nas cotas de um fundo de investimento imobiliário envolve riscos que podem sujeitar o investidor a perdas	107
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	107
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	107
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	107
Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários.....	108
Risco decorrente da aquisição de Ativos nos termos da Resolução CMN nº 2.921/02	108
Classe Única de Cotas	108
Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.....	108
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo.....	109
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	109
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta	109
Riscos de Auditoria Jurídica	109
Riscos relativos à Oferta	109
Risco de não concretização da Oferta	109
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	109
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	110
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	110
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	110
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta	110
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais	110



Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta.....	111
Demais riscos.....	111
Informações contidas neste Prospecto.....	111
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	113
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER.....	115
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER	115
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER	115
RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER.....	115
8. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	117

ANEXOS

ANEXO I. Declaração do Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 400	123
ANEXO II. Declaração do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400	127
ANEXO III. Ato do Administrador	131
ANEXO IV. Instrumento de Constituição do Fundo.....	151
ANEXO V. Regulamento do Fundo	217
ANEXO VI. Estudo de Viabilidade	269
ANEXO VII. Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472	309
ANEXO VIII. Minuta do Pedido de Subscrição.....	315
ANEXO IX. Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento.....	337





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





1. DEFINIÇÕES





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





1. DEFINIÇÕES

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

"Administrador"	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	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 do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	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 do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
"Ativos"	Os Ativos Imobiliários quando mencionados em conjunto com os Ativos Financeiros.
"Ativo(s) Alvo da Oferta"	Empreendimentos imobiliários em fase final de negociações com o vendedor, com o objetivo de assinar um Memorando de Entendimentos. Tal negociação envolve um Termo de Confidencialidade assinado, dessa forma não é possível apresentar informações detalhadas do negócio. Tais empreendimentos imobiliários referem-se a (i) Galpão logístico AAA localizado na região Nordeste do Brasil. O ativo possui aproximadamente 50.000 m2 de Área Bruta Locável, especificações técnicas de 1ª linha, tais como certificação LEED, pé-direito livre de 12m, capacidade do piso de 6 toneladas/m2, piso nivelado a laser, entre outros. O galpão logístico está 100% locado em contrato atípico de longo prazo para empresa multinacional, que possui rating AAA (S&P) e AA+ (Fitch Ratings); e (ii) Galpão logístico de alto padrão e planta principal da operação da locatária. Localizado na região sudeste do Brasil. O ativo possui especificações técnicas de 1ª linha, se encontra em um mercado logístico consolidado, além de possuir potencial adicional de expansão. O imóvel será 100% locado em contrato atípico de longo prazo para empresa multinacional, que possui rating AA- (Fitch Ratings).
"Ativos Imobiliários"	(i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento aplicações em sociedades, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM nº 472/08, tais como letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos em legislação em vigor; (v) cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (vi) CEPAC.



"Ativos Financeiros"	(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.
"Ato do Administrador"	O <i>Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística</i> , celebrado pelo Administrador em 24 de outubro de 2022, nos termos do item 15.6 do Regulamento, por meio do qual foi aprovada a realização da 4ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, o qual foi devidamente registrado em 26 de outubro de 2022, sob o nº 3.757.511, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e o <i>Ato do Administrador para Fixação do Valor de Emissão das Novas Cotas Objeto da Oferta Primária de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística</i> , celebrado em 17 de novembro de 2022, o qual foi devidamente registrado em 18 de novembro de 2022, sob o nº 3.758.616, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Auditor Independente"	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES , inscrito no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000.
"B3"	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado"	O capital máximo autorizado do Fundo para novas emissões de cotas do Fundo, no montante de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
"CARF"	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
"CEPAC"	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comissionamento"	Comissionamento devido ao Coordenador Líder como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta.
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, divulgado nos termos da Instrução CVM 400, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.



"Comunicado de Resultado de Alocação"	Comunicado de Resultado de Alocação, divulgado nos termos da Instrução CVM nº 400/03, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, e se foi exercida a opção de emissão de Novas Cotas Adicionais.
"Consultor Imobiliário"	A Guardian, conforme qualificada acima.
"Contrato de Consultoria Imobiliária"	Contrato de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário, que assumiu automaticamente a função de Gestor do Fundo, em razão da obtenção pela Guardian de seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM.
"Contrato de Distribuição"	Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
"Coordenador Líder"	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº65.913.436/0001-17.
"Cotas"	Quaisquer cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas que vierem a ser emitidas no âmbito da Oferta.
"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo.
"Cotistas Conflitados"	Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles Cotistas que: (i) Individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem como empresas que: (a) exerçam a fabricação, compra, importação, comercialização, exportação e distribuição de (1) todos os gases do ar, gases raros e outros, em seus estados gasosos, líquidos e sólidos, misturas gasosas, inclusive acetileno, protoxido de azoto (óxido nitroso), hidrogênio, gás carbônico e suas misturas, para fins industriais, medicinais e científicos, inclusive misturas de gases saneantes e domissanitários, e a purificação dos mesmos; (2) equipamentos e acessórios para produção, acondicionamento, estocagem e distribuição de gases em qualquer estado físico, de aplicação industrial, científica e/ou medicinal; (3) equipamentos e peças destinadas às redes de distribuição de gases, com finalidade industrial, medicinal e/ou científica; (4) matérias primas, produtos intermediários e insumos relacionados aos incisos anteriores; (5) produtos acabados relacionados às atividades descritas nos itens 1, 2, 3 e 4 acima, inclusive equipamentos, máquinas, aparelhos e instrumentos utilizados nos processos de soldagem, corte, tratamento de metais, bem como de aplicação científica, terapêutica, hospitalar e/ou industrial, máquinas e equipamentos destinados ao ativo fixo, respectivos componentes, peças de reposição e acessórios; (b) exerçam a fabricação de fumo e/ou derivados; ou (c) que prestem serviços relacionados às atividades anteriormente mencionadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários;





	(ii) Venham a deter mais de 10% (dez por cento) do total das Cotas do Fundo; (iii) Sejam os respectivos locatários dos Ativos Imobiliários; (iv) Declararem ser Cotistas Conflitados, nos termos do artigo 24.2.2. do Regulamento; ou (v) Não se manifestar em relação à condição de Cotista Conflitado, nos termos do artigo 24.2.2 (i) do Regulamento.
“Critério de Colocação da Oferta Institucional”	Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder 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. 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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.
“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e o Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição. Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.



	A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedido de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. 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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.
“CSLL”	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Liquidação do Período de Subscrição”	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Estimativo da Oferta”, na página 73 deste Prospecto.
“Data de Liquidação do Direito de Preferência”	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante Prazo de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
“Decreto nº 6.306/07”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
“DDA”	DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Dias Úteis”	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Direito de Preferência”	Direito de preferência dos atuais Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas



	integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
“Distribuição Parcial”	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.
“Emissão ou 4ª Emissão”	A presente 4ª emissão de Cotas do Fundo.
“Encargos do Fundo”	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472.
“Escriturador”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade.
“Estudo de Viabilidade”	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo VI, na página 134 deste Prospecto.
“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”:	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,191353268, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“Formador de Mercado”	O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.
“Fundo”	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60.
“Gestor” ou “Guardian”	GUARDIAN GESTORA LTDA. (atual denominação da Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria S.A.), sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, 1.553, conjunto 81, Pinheiros, CEP 05.419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37.
“Governo”	Governo da República Federativa do Brasil.
“IGP-M/FGV”	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis”	Bens imóveis, edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação na modalidade atípica (<i>v.g., built-to-suit, sale & leaseback ou buy to lease</i>) ou típica, localizados em todo o território brasileiro.
“Instituições Participantes da Oferta”	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.



"Instrução CVM 516"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrumento de Constituição"	O <i>Instrumento Particular de Constituição do Hanari - Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 27 de maio de 2020, por meio do qual o Administrador constituiu o Fundo.
"Investidores"	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
"Investidores Institucionais"	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição, observado o disposto na Resolução CVM 27, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 934.068,99 (novecentos e trinta e quatro mil, sessenta e oito reais e noventa e nove centavos), que equivale à quantidade de 101.419 (cento e um mil e quatrocentos e dezenove) Novas Cotas, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, 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 aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
"Investidores Não Institucionais"	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 934.068,99 (novecentos e trinta e quatro mil, sessenta e oito reais e noventa e nove centavos), em quantidade máxima equivalente a 101.418 (cento e um mil e quatrocentos e dezoito) Novas Cotas, sendo que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e observado o Investimento Mínimo.
"Investimento Mínimo"	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 94,70 (noventa e quatro reais e setenta centavos) por Investidor, o que inclui a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IR"	Imposto de Renda.
"IRPJ"	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
"ISS"	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.



"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 12.024/09"	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"Lote Adicional"	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido ou modificação da Oferta. A colocação do Lote Adicional de Novas Cotas observará as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
"Montante da Oferta"	Inicialmente, até R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões e trezentos e dez mil reais) equivalente a 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Valor de Emissão da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado, em virtude do exercício do Lote Adicional.
"Montante Mínimo da Oferta"	A captação mínima de R\$ 6.999.996,03 (seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e três centavos), equivalente a 760.043 (setecentos e sessenta mil e quarenta e três) Novas Cotas, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
"Novas Cotas"	Até 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas da presente Emissão.
"Novas Cotas Adicionais"	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), equivalente a até R\$ 20.262.000,00 (vinte milhões e duzentos e sessenta e dois mil reais), equivalentes a até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Novas Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação do Período de Subscrição.
"Oferta ou Oferta Pública"	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.
"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa



	Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial” na página 52 deste Prospecto.
“Patrimônio Líquido”	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Participantes Especiais”	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) manifestar sua aceitação em participar da Oferta, mediante celebração de carta convite, disponibilizada no site da B3; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. 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.
“Pedido de Subscrição”	Pedido de subscrição das Novas Cotas formalizado pelos Investidores, no âmbito da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Subscrição. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada. A quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 62 deste Prospecto.
“Período de Colocação”	Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa (i) 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 em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Período de Exercício do Direito de Preferência”	O período em que os atuais Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta”, na página 73 deste Prospecto.





"Período de Subscrição"	O período em que as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores, nos termos previstos neste Prospecto, conforme indicado no item "Cronograma Estimativo da Oferta", na página 73 deste Prospecto. Durante o Período de Subscrição, o Investidor interessado em investir no Fundo formalizará sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada. O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.
"Pessoas Ligadas"	Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
"Pessoas Vinculadas"	Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, 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 do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor 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 ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.
"PIS"	Contribuição para o Programa de Integração Social.





"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição", na página 58 deste Prospecto.
"Política de Investimento"	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Política de Investimento", na página 82 deste Prospecto.
"Política de Voto"	Política de exercício de direito de voto do Administrador em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Administrador. A Política de Voto adotada pelo Administrador pode ser obtida na página do Administrador na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://www.brtrust.com.br/
"Preço por Nova Cota"	É o Valor de Emissão da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
"Procedimento de Alocação de Ordens"	O procedimento será realizado com base na demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, bem como para definição a critério do Coordenador Líder, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação. A alocação dos Pedidos de Subscrição dos Investidores ocorrerá apenas na data prevista no Cronograma Estimativo da Oferta, na página 73 deste Prospecto, identificada como "Procedimento de Alocação de Ordens. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta. 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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. No âmbito da Procedimento de Alocação de Ordens da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 110 DESTES PROSPECTO.
"Prospecto "	Este prospecto da Oferta.





"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, alterado pela última vez em 25 de agosto de 2022, sendo esta a versão do regulamento em vigor.
"Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário"	A remuneração devida extraordinariamente ao Consultor Imobiliário, adicionalmente à Taxa de Consultoria Imobiliária, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo - Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário", na página 81 deste Prospecto, observado que, em razão da obtenção de credenciamento do Consultor Imobiliário como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM, esta remuneração continuará a ser devida ao Gestor, a título de taxa de performance.
"Resolução CVM 11"	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2022.
"Resolução CVM 27"	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
"Resolução CVM 30"	Resolução da CVM nº 30, 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 35"	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
"Resolução CVM 133"	Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022.
"Taxa de Administração"	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do item 7.1 do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo - Taxa de Administração", na página 80 deste Prospecto.
"Taxa de Consultoria Imobiliária"	A taxa de consultoria imobiliária devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 7.2 do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo - Taxa de Consultoria Imobiliária", na página 81 deste Prospecto, sendo certo que, em razão da obtenção pela Guardian de seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM, a Taxa de Consultoria Imobiliária continuará a ser devida a título de remuneração do Gestor.
"Taxa de Distribuição Primária"	A Taxa de Distribuição Primária que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, em um percentual fixo de 2,809% (dois inteiros e oitocentos e nove milésimos por cento) sobre o Valor de Emissão da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,26 (vinte e seis centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens "b" a "g" acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor





	total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item "i" acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.
"Taxa de Performance"	A taxa devida ao Gestor a título de taxa de performance, a ser calculada de acordo com os mesmos parâmetros da Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, nos termos do item 7.9.1. do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo - Gestor", na página 80 deste Prospecto.
"Taxa DI"	Taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>"over extra-grupo"</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Valor de Emissão da Nova Cota"	O valor de emissão de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 93 a 111 deste Prospecto.

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Gestor	GUARDIAN GESTORA LTDA.
Coordenador Líder	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) manifestar sua aceitação em participar da Oferta, mediante celebração de carta convite, disponibilizada no site da B3; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. 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.
Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Autorização	A realização da Emissão e da Oferta, o Preço por Nova Cota, dentre outros, foram aprovados pelo Ato do Administrador.
Quantidade de Novas Cotas da Oferta	Até 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas.
Valor de Emissão da Nova Cota	R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Para mais informações sobre o Valor de Emissão da Nova Cota, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Preço por Nova Cota”, na página 54 deste Prospecto.
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 0,26 (vinte e seis centavos) por Nova Cota.
Preço por Nova Cota	É o Valor de Emissão da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).



Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões e trezentos e dez mil reais) equivalente a 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Valor de Emissão da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado, em virtude do exercício do Lote Adicional.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 6.999.996,03 (seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e três centavos), equivalente a 760.043 (setecentos e sessenta mil e quarenta e três), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 56 deste Prospecto.
Direito de Preferência	Direito de preferência dos atuais Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
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 novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 39 do Regulamento, 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.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas 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.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 61 deste Prospecto e da Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional" na página 63 deste Prospecto.





	Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais 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. No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas 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 Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo da Oferta ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 56 deste Prospecto. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta 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, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de optar por condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado





	tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta 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 Novas Cotas. Para mais informações sobre os riscos da distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos de não concretização da Oferta”, na página 109 deste Prospecto.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, sem prejuízo dos prazos e condições para exercício do Direito de Preferência previsto na Seção “Direito de Preferência”, nas páginas 53 e 54 deste Prospecto, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 58 deste Prospecto.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período em que os atuais Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta”, na página 73 deste Prospecto.
Período de Subscrição	O período em que as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores, nos termos previstos neste Prospecto, conforme indicado no item “Cronograma Estimativo da Oferta”, na página 73 deste Prospecto. Durante o Período de Subscrição, o Investidor interessado em investir no Fundo formalizará sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.



	O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.
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 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, 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 do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor 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 ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.
Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento será realizado com base na demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, bem como para definição a critério do Coordenador Líder, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação. A alocação dos Pedidos de Subscrição dos Investidores ocorrerá apenas na data prevista no Cronograma Estimativo da Oferta, na página 73 deste Prospecto, identificada como "Procedimento de Alocação de Ordens. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta. 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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.





	No âmbito da Procedimento de Alocação de Ordens da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 110 DESTE PROSPECTO.
Investimento Mínimo	10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 94,70 (noventa e quatro reais e setenta centavos) por Investidor, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 65 deste Prospecto. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Oferta Não Institucional	No mínimo 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial” na página 52 deste Prospecto. Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 61 deste Prospecto. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição.



	As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e o Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição. Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas. A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedido de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.





	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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional" na página 63 deste Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, 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, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários. 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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável. 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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 110 DESTES PROSPECTOS.
Classificação ANBIMA	O Fundo enquadra-se no tipo ANBIMA denominado “FII Renda Gestão Ativa” e a sua gestão é classificada como “Ativa”. O segmento de atuação é “Logística”. O grau de liberdade para o Administrador adquirir e/ou alienar Ativos é amplo, uma vez que, independe de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sua atuação para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, salvo nas hipóteses de conflito de interesses e desde que tais aquisições e/ou alienações sejam realizadas no âmbito da Política de Investimento do Fundo.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores recebidos pela B3 e/ou 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, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente. Com base nas informações enviadas pela B3 e pelo Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta ou exercício do Lote Adicional. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação. A alocação das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição dos Investidores ocorrerá apenas na data prevista no item 13 do Cronograma Estimativo da Oferta, na página 73 deste Prospecto, identificada como “Procedimento de Alocação de Ordens”. 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 do Período de Subscrição, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão de acordo com os procedimentos operacionais da B3.





	Caso, na Data de Liquidação do Período de Subscrição, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Período de Subscrição, (ii) o Coordenador Líder poderá alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Nova Cota, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária. A faculdade prevista no item "iii" acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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 Novas Cotas	A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota, ou seja, pelo Valor de Emissão das Novas Cotas acrescido da Taxa de Distribuição Primária, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 64 deste Prospecto, respectivamente. A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Período de Subscrição, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição, conforme aplicável. Após a Data de Liquidação do Período de Subscrição, 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 Novas 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 Novas 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 e no Regulamento.





	Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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.
Negociação	As Novas 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 Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas do Fundo, a divulgação do Anúncio de Encerramento, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.
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 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 Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta. 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 às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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 Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

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 Subscrição 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência, ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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, sem



	juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou da Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
Inadequação de investimento	O investimento nas Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas 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", na página 93 a 111 deste Prospecto, 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 SUBSCREVER E/OU ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR 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 111 DESTE PROSPECTO 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, 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 73 deste Prospecto.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Breve Histórico do Administrador

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais. Fundada em 2005, iniciou suas atividades na prestação de serviços fiduciários em operações de crédito privado. Ao final de seu primeiro ano de funcionamento, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. já contava com mais de 100 (cem) operações de crédito nas quais atuava como interveniente fiduciário. A confiança decorrente da seriedade e rigor nos serviços prestados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ampliou e diversificou as demandas de seus clientes, originando novas áreas de negócio como administração, gestão, custódia e representação de investidores não residentes, controladoria, distribuição e escrituração de fundos de investimentos, sempre observando a total segregação das atividades.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 328.000.000.000,00 (trezentos e vinte e oito bilhões de reais) distribuídos em 675 (seiscentos e setenta e cinco) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos regulados pela ICVM 555, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 36.000.000.000,00 (trinta e seis bilhões de reais) distribuídos em 113 (cento e treze) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos, agronegócio, entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração do Administrador é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, que começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixou o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Breve Histórico do Coordenador Líder

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado. Presente em 14 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da corretora mineira H.H. Picchioni da Corretora Geraldo Correa. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões.

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 600 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.



Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- (i) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (ii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (iii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (iv) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;
- (v) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (vi) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do RBR Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e
- (vii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Suno Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário.

Breve Histórico do Gestor

A Guardian, com sede no bairro de Pinheiro, na cidade de São Paulo, é uma gestora que nasceu a partir de um grupo familiar com mais de cinquenta anos de tradição no setor imobiliário em São Paulo. A partir de 2021 a gestora se profissionalizou com a contratação de sócios que acumulam mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais.

Os executivos da Guardian desenvolveram uma ampla rede de relacionamentos com diversas empresas, corretores e instituições financeiras nos anos em que atuaram no mercado financeiro e nos diversos segmentos de Real Estate e fundos, conforme descrito na experiência profissional de cada um abaixo.

A empresa investe em recursos seguindo uma estratégia de investimentos baseada em processo de decisão que envolve o comitê interno de investimentos da Guardian ("Comitê do Gestor"). O referido Comitê do Gestora conta com a presença dos administradores, profissionais com experiência de mercado na área financeira, tendo atuado em fundos e participado de diversas aquisições e negociações de imóveis pelo Brasil. Este comitê ainda conta com o apoio de um consultor especializado com larga experiência em investimentos imobiliários.

Como estratégia de investimento, a Guardian tem buscado imóveis bem localizados, com contratos de locação de longo prazo na modalidade atípica, com inquilinos de excelente qualidade em estruturas seguras, principalmente na modalidade Sale Leaseback.

Notadamente desde 2015, quando a Guardian ampliou o escopo de negócios para incluir imóveis logísticos, a companhia se preocupou em contratar assessores legais para realizar as devidas diligências nos imóveis alvo e elaborar os respectivos contratos de locação na modalidade atípica. Este cuidado em sempre contar com um assessor legal e escritório de advocacia independentes especializados em operações de mercado de capitais visa a clareza das informações e um respaldo legal. Este histórico de aquisição contando com assessores legais contribuem para aumentar a liquidez destes imóveis e dar a segurança aos investidores.

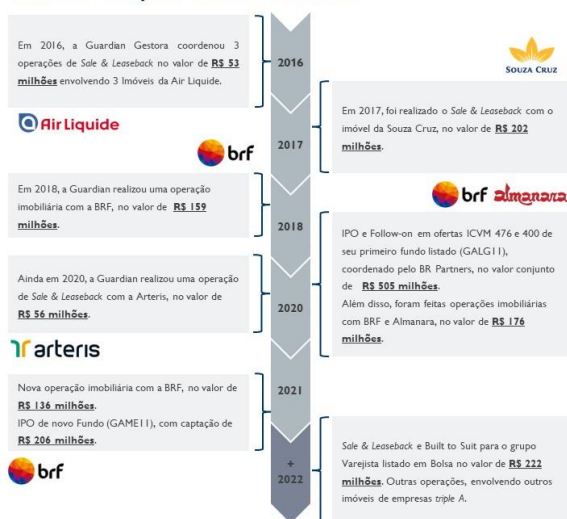
Atualmente a Guardian possui mais de R\$ 1,5 Bilhões em fundos de investimento, distribuídos em 2 Fundos de investimento imobiliário listados (GALG11 e GAME11), além de 1 Fundo multimercado, 1 Fundo de previdência e 3 Fundos de Investimento em Direitos Creditórios. A gestora possui na sua base mais de 27 mil investidores, com custódia bastante variada.



Guardian Gestora

Visão Geral

Linha do Tempo da Guardian Gestora



Estrutura de Atuação

Gestão de Real Estate				Compliance e Risco
Tese Tijolo	Tese Tijolo	Tese Tijolo	Tese Papel	Políticas
Logística	Renda Urbana	Escritórios	Multi Estratégia	Análise
Veículo	Veículo	Veículo	Veículo	Monitoramento
GALGI I	PROP ¹	PROP ¹	GAME I I	

Fonte: Guardian Gestora.

(I) Fundo Proprietário

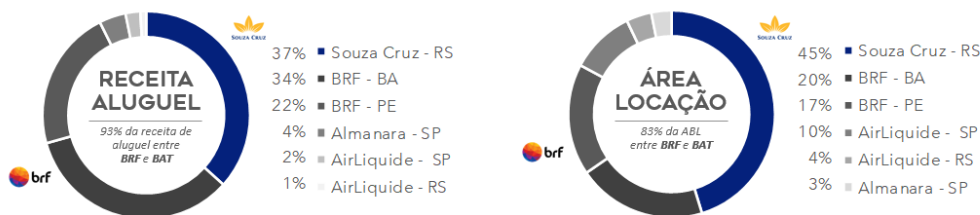
FII Guardian Logística ("GALG11")

FII GUARDIAN LOGÍSTICA

582 MM VP Somatória do valor de avaliação dos ativos considerando o passivo sobre alguns deles	565 MM VMKT Com base na Cota @R\$9,83 Fechamento do último pregão de Ago/22	6 ATIVOS Em Sul, Sudeste e Nordeste e com extrema relevância para seus inquilinos.	0% VACÂNCIA 100% de ABL disponível locada, mediante contratos atípicos de locação
INQUILINOS PREMIUM 93% da receita ancorada em Inquilinos AAA, como BAT e BRF	CONTRATOS LONGO PRAZO Prazo Médio Ponderado dos Contratos de aluguel vigentes em 10,4 anos	ALAVANCAGEM 3 aquisições alavancadas, com passivo saudável e auto liquidável nos contratos de aluguel	YIELD DIFERENCIADA Portfólio do Fundo configurado para patamar de yield de 10,0% (cota @R\$9,83)
ADMINISTRAÇÃO BRL Trust é a responsável pela Administração Fiduciária do Fundo	GESTÃO Guardian Gestora atua como Consultora Imobiliária do Fundo	LISTADO B3 - GALG11 Fundo Listado 4T20, com média diária de negociações em R\$1MM/dia	+ 13.000 INV. Ainda com relevante participação Institucional (Fof's), base PFs em forte expansão

Fonte: Guardian

DISTRIBUIÇÃO RECEITA ALUGUEL E ÁREA



100% CONTRATOS ATÍPICOS

100% dos contratos de aluguel atípicos, muita da somatória dos aluguéis futuros

CONTRATOS LONGO PRAZO

Até 2028 100% dos contratos de locação ainda estarão vigentes, sendo o mais longo 2048

BAIXA % ALAVANCAGEM

Razão do Passivo Total pelo Ativo Total de apenas 36%, considerando Fiança de um dos contratos

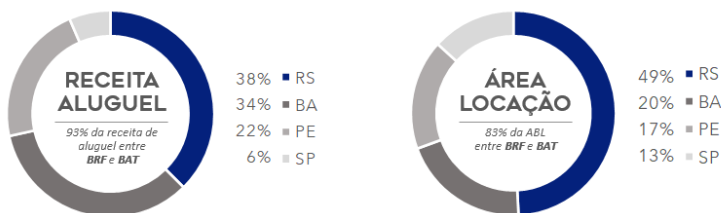
DEPENDÊNCIA ATIVOS

Ativos estratégicos para seus inquilinos, complexidade operacional para mudança

POTENCIAL DE DESENVOLV.

Principais ativos possuem potencial de desenvolvimento de ABL adicional

REGIÃO - DISTRIBUIÇÃO RECEITA ALUGUEL E ÁREA



LOCALIZAÇÃO ATIVOS



Fonte: Guardian

DETALHES DO PORTFOLIO

ATIVO 1



SOUZA CRUZ

LOCALIZAÇÃO: Cachoeirinha - RS
LOCATÁRIO: Souza Cruz
TIPO CONTRATO: Atípico (Multa Saldo Total)
PRAZO REMANESCENTE: 68 meses
ÁREA TERRENO: 501.596 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 79.984 m²
Imóvel localizado a 25km de Porto Alegre, fácil acesso pela BR-116 e RS-118, inserido no Complexo de Cachoeirinha - mais de 70 empresas em seus arredores. Imóvel reúne áreas multifuncionais de remoção complexa.

ATIVO 4



ALMANARA

LOCALIZAÇÃO: Jandira - SP
LOCATÁRIO: Almanara
TIPO CONTRATO: Atípico (Multa Saldo Total)
PRAZO REMANESCENTE: 191 meses
ÁREA TERRENO: 7.584 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 5.602 m²
Imóvel localizado em Condomínio logístico a 40km de São Paulo, com acesso pela Rodovia Castelo Branco. Unidade logística também utilizada como cozinha central de abastecimento da rede para suas 15 unidades.

ATIVO 2



BRF - SSA

LOCALIZAÇÃO: Salvador - BA
LOCATÁRIO: BRF
TIPO CONTRATO: Atípico (Multa Saldo Total)
PRAZO REMANESCENTE: 71 meses
ÁREA TERRENO: 151.000 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 35.690 m²
Imóvel localizado na rodovia BR 324 dentro da grande Salvador utilizado como centro de distribuição inteiramente adaptado para a BRF, com galpões refrigerados.

ATIVO 5



AIR LIQUIDE CANOAS

LOCALIZAÇÃO: Canoas - RS
LOCATÁRIO: Air Liquide
TIPO CONTRATO: Atípico (Multa Saldo Total)
PRAZO REMANESCENTE: 111 meses
ÁREA TERRENO: 7.040 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 1.824 m²
Localizado a 15km de Porto Alegre, imóvel com fácil acesso pela BR 116 e próximo a relevantes pontos de escoamento como o Porto do Rio Grande e o Aeroporto de POA. Contrato conta com Fiança Bancária do Citi.

ATIVO 3



BRF - VISA

LOCALIZAÇÃO: Vitória de Santo Antão - PE
LOCATÁRIO: BRF
TIPO CONTRATO: Atípico (2038) - Típico (2048)
PRAZO REMANESCENTE: Total 315 meses
ÁREA TERRENO: 200.000 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 30.694 m²
Imóvel localizado na rodovia PE 50, à frente da Fábrica da BRF, sendo inclusive utilizada como Pulmão da unidade fabril. Contrato híbrido com ponta atípica e cauda típica, contando ainda com fiança Bancária do Bradesco.

ATIVO 6



AIR LIQUIDE SJC

LOCALIZAÇÃO: São José dos Campos - SP
LOCATÁRIO: Air Liquide
TIPO CONTRATO: Atípico (Multa Saldo Total)
PRAZO REMANESCENTE: 111 meses
ÁREA TERRENO: 17.866 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 560 m²
Localizado em um dos grandes centros logístico-industriais do estado de São Paulo, a 100km da Capital e 175km do Porto de Santos, com fácil acesso pela BR-116. Contrato conta com Fiança Bancária do Citi.

Fonte: Guardian

De modo a detalhar as transações realizadas sob gestão da Guardian: em 2015 foi adquirido um imóvel da multinacional francesa Air Liquide, localizado em São Paulo, com área bruta locável ("ABL") de 6.000 m², e contrato de locação atípica de longo prazo. No ano seguinte foram adquiridos mais dois imóveis da Air Liquide, ambos com contrato de locação atípica com a vendedora, com prazo de 14 anos, sendo um na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, ABL de 560 m², e outro na cidade de Canoas, estado do Rio Grande do Sul, ABL de 1.824 m². Em 2017 foi adquirido um imóvel da Souza Cruz, localizado na cidade de Cachoeirinha, estado do Rio Grande do Sul, com ABL de 79.984 m² e contrato de locação atípico de 10 anos. Também em 2017, foram adquiridas da Souza Cruz lajes comerciais no Edifício Banespa, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com alguns andares alugados para a Souza Cruz, com contrato de locação atípica de 7 anos e outros andares vazios, com ABL total de 4.400 m². Em 2018 foi adquirido um centro de distribuição refrigerado da BRF na cidade de Vitória de Santo Antão, no estado de Pernambuco, com contrato de locação atípica de 30 anos (parte atípica 20 anos), ABL de 30.694 m². Em 2020, foram adquiridos dois imóveis da empresa Arteris com contrato de locação atípica de 25 anos, um localizado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, com ABL



de 4.006 m² e outro na cidade de Araras, estado de São Paulo, com ABL de 3.194 m². Ainda em 2020, foi adquirido um imóvel da empresa Almanara Restaurantes, com contrato de locação atípica de 17 anos, na cidade de Jandira, estado de São Paulo, com ABL de 5.602,84 m². Por fim, também em 2020, foi formalizado contrato de aquisição de ações, para aquisição indireta de outro centro de distribuição refrigerado locado para a BRF, com contrato de locação atípica com prazo remanescente de locação superior a 7 anos, na cidade de Salvador, estado da Bahia, com ABL de 35.690 m².

FII Guardian multiestratégia imobiliária I ("GAME11")



MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I FII

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
PÚBLICO ALVO
INVESTIDORES EM GERAL
ADMINISTRADOR
BANCO DAYCOVAL S.A.
GESTOR
GUARDIAN GESTORA S.A.

A TESE DE INVESTIMENTO

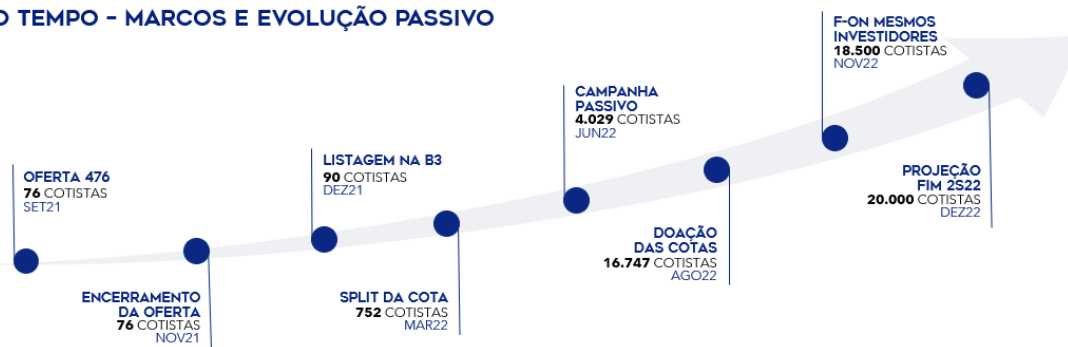
FII MULTIESTRATÉGIA, com foco em crédito imobiliário de RISCO COMEDIDO, dividida em 2 vértices:

BETA: RISCO COMEDIDO - 60% ~90% (lim. de alocação) **ALPHA:** MAIOR SPREAD - 10% ~40% (lim. de alocação)

HIGHLIGHTS DO FUNDO - AGO2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	208MM	RESULTADO LÍQ. LTM	15,8%	ALOCÇÃO ATIVO ALVO	100%
VALOR DE MERCADO	198MM	DY DISTRIBUIDO LTM	14,7%	ATIVOS EM CARTEIRA	20 ^{19 CRI 01 FII}
RENTAB. DESDE IPO	IPCA+7,6%	RESERVA ACUM. TOTAL	1,55%	COTISTAS NO PASSIVO	16,7MIL

LINHA DO TEMPO - MARCOS E EVOLUÇÃO PASSIVO



Fonte: Guardian

Principais Executivos

ORGANOGRAMA - TIME

LINHA DO TEMPO PROFISSIONAL

2000 - 2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	COLABORADOR	CARGO
BBA, citi	BRZ INVESTIMENTOS	BBA, BancoVotorantim	BBA, Penamby	BBA, SmartBank, SORO CRED	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUSTAVO ASDOURIAN	CEO Sócio-Fundador
BBA	Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	RANDALL TERADA	CRO Sócio Fundador
Brookfield, xp, CUSHMAN & WAKEFIELD, CR	Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	THIAGO CONCA	Sócio Crédito Privado
Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	JULIEN AVRIL	Sócio Crédito
Brookfield, xp, CUSHMAN & WAKEFIELD, CR	Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	PEDRO KLUPPEL	Sócio Crédito Imobiliário
Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUILHERME MAZIEIRO	Sócio Properties
Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	Bari.	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	GUARDIAN GESTORA	ANTONIO LOPES	Sócio Properties

COMITÊ EXECUTIVO

GESTÃO INVESTIMENTO REAL ESTATE				COMPLIANCE & RISCO
Liderança GUSTAVO ASDOURIAN				Liderança RANDALL TERADA
Tese Tijolo LOGÍSTICA	Tese Tijolo RENDA URBANA	Tese Crédito CRÉDITO IMOBILIÁRIO	Tese Crédito CRÉDITO PRIVADO	Analista RAPHAEL GONELLA
Liderança GUILHERME MAZIEIRO ANTÔNIO LOPES	Liderança GUILHERME MAZIEIRO ANTÔNIO LOPES	Liderança PEDRO KLUPPEL JULIEN AVRIL	Liderança THIAGO CONCA JULIEN AVRIL	POLÍTICAS
				ANÁLISE
				MONITORAMENTO

Gustavo Asdourian, CFA

Gustavo Asdourian é sócio, fundador, CEO e o Diretor de Gestão da Guardian Gestora. Antes de fundar a Guardian foi sócio e atuou por 10 anos na BRZ Investimentos (com R\$ 3,5 bi de AUM), onde era responsável pela gestão de mais de R\$ 1,6 bi de ativos em fundos de renda fixa. Na BRZ também originou e estruturou mais de R\$700 MM de operações em CRIs, FIDCs e debêntures. Realizava, ainda, gestão de fundos de crédito "estressados", com experiência em execuções de diversos tipos de garantias. Anteriormente trabalhou no Citibank, onde estruturou e geriu fundos de renda fixa e renda variável. Trabalhou na gestora americana Drake Management, que possuía mais de USD 14 bi sob gestão. Gustavo iniciou sua carreira no banco ItaúBBA em 2003, onde era responsável pela análise de uma carteira de crédito corporativo superior a R\$ 1 bi. Gustavo Asdourian é formado em Administração de Empresas e possui o certificado CFA - Chartered Financial Analyst (CFA).

Randall Terada

Randall Terada é sócio da Guardian e está à frente da área de Risco e Compliance, tendo assentos nos Comitês de Investimento e de Risco e Compliance da gestora. Antes de se juntar à Guardian, atuou na Panamby Capital como Chief Credit Officer na área de Fundos Estruturados, tendo analisado e aprovado mais de R\$ 500 MM em operações. De 2010 a 2015, no Banco Votorantim, mais precisamente na Área de Project Finance, foi responsável por estruturar mais de R\$ 8 bi em financiamentos nos setores de infraestrutura, saneamento e energia; atuou no Itaú BBA como gestor na área de análise de crédito corporativo – responsável por uma carteira de R\$4bi de ativos e também na área de empréstimos sindicalizados. Randall Terada é formado em Engenharia Elétrica pela Escola Politécnica da USP, com pós-graduação em Administração de Empresas pela EAESP- FGV. Possui certificação CGA desde 2019.

Guilherme Maziero

Guilherme é sócio da Guardian e está à frente das verticais de ativos imobiliários. Antes de se juntar à Guardian atuou por 12 anos na área de Capital Markets da CBRE Brasil, com mandatos de advisory e M&A de escritórios, varejo, hotelaria, educação, saúde e empreendimentos residenciais. Ao longo destes anos, Guilherme concluiu mais de R\$ 4 bilhões em transações, atendendo os mais variados perfis de clientes, desde pessoas físicas, passando por Family Offices, Property Companies, Assets, Fundos de Pensão e Soberanos, Incorporadores e Bancos. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP), Guilherme trabalhou ainda na Construtora Gafisa, com gerenciamento de obras, e no Middle office do Itaú Asset Management.

Antônio Lopes

Antônio é sócio da Guardian e, juntamente com Guilherme Maziero, está à frente das verticais de ativos imobiliários. Antes de se juntar à Guardian atuou por 9 anos na área de Capital Markets da CBRE Brasil, assessorando seus clientes com mandatos de sell side/buy side e advisory sobre o patrimônio imobiliário, nas áreas de escritórios, logística, varejo, mixed use e incorporação residencial. Em sua carteira de clientes, Antônio reúne os principais agentes do mercado imobiliário em Properties, Incorporação Comercial/Residencial, Bancos e Assets com Foco Imobiliário, tendo executado R\$ 3 bilhões em transações, principalmente nas regiões Sul e Sudeste do país. Antônio é formado em Engenharia Civil pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP) e concluiu o Foundation Course em Property Valuation pela Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Pedro Klüppel

Pedro Klüppel é sócio da Guardian e está à frente da Tese de Crédito Imobiliário da gestora. Antes de se juntar à Guardian, nos últimos 4 anos foi o responsável pela estruturação e gestão da Barigui Asset e do FII Barigui Rendimentos Imobiliários I (BARI11), principal fundo listado focado em carteiras de crédito pulverizado imobiliário (créditos de financiamento à aquisição e home equity), com R\$ 470MM de PL. Em 2012, integrou o time de Capital Markets para a América do Sul da Cushman & Wakefield, tendo participado da condução de mais de \$ 1 Bi em transações. Ainda na C&W, foi o responsável pela estruturação da BSP Empreendimentos, área imobiliária de renda e desenvolvimento do Bradesco. Em 2010, na XP Investimentos foi o responsável pela estruturação do FII Caixa Incorporação, veículo de R\$ 500MM para o financiamento de incorporações residenciais de média e baixa renda, tendo originado R\$ 190 MM em deals para esta tese de investimento junto a incorporadores de atuação em nível nacional (veículo posteriormente vendido à Mauá Capital). Pedro iniciou sua carreira no mercado financeiro no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund, veículo de investimento em shopping centers gerido pelo asset canadense, com mais de R\$ 4 bi em ativos nas principais cidades do Sudeste. Pedro Klüppel é formado em Administração de Empresas pela EAESP-FGV e é gestor de carteiras CVM.

Julien Avril

Julien Avril é sócio da Guardian e juntamente de Pedro está à frente da Tese de Crédito Imobiliário da gestora. Antes de se juntar à Guardian, nos últimos 3,5 anos foi o responsável pela estruturação e gestão do FII Barigui Rendimentos Imobiliários I (BARI11), principal fundo listado focado em carteiras de crédito pulverizado imobiliário (créditos de financiamento à aquisição e home equity), com R\$ 470MM de PL. Ingressara no time do Asset em razão de sua experiência como financeiro da Bari Securitizadora por 4 anos, responsável pela estruturação de mais de R\$ 7bi distribuídos em 80 operações, época em que a Bari esteve entre os líderes do ranking de emissões no mercado. Julien iniciou sua carreira no mercado financeiro em 2009 na CETIP (B3), como analista financeiro, responsável por 4 anos pela análise e precificação de novos produtos de renda fixa e derivativos na plataforma. Julien Avril é formado em Engenharia de Produção pelo Centro Universitário FEI.

Tiago Conca

Thiago é sócio da Guardian e atua junto a Randall na vertical de Risco e Compliance. Antes de se juntar à Guardian atuou na reestruturação do Banco Sorocred S.A. (com R\$1.1 bilhão em ativos) onde foi responsável pelas áreas de Modelagem Estatística e Crédito para pessoas jurídicas. Anteriormente trabalhou no Banco SmartBank S.A. onde foi responsável pelo desenvolvimento da área de precificação de produtos de crédito e trabalhou diretamente na criação de políticas de crédito para pessoas jurídicas e prospecção de empresas parceiras. Realizava, ainda, prospecção e aquisição de Fintechs para The Hive Brasil. Thiago é formado em Economia e Finanças pela University of North Florida e atualmente é candidato ao nível 2 do CFA.

Todo e qualquer investimento efetuado pela área imobiliária, incluindo os do Fundo, deve passar pela revisão e aprovação do Comitê do Gestor. Tal comitê é composto pelos sócios da Guardian e administradores da gestora e permite que uma avaliação abrangente e criteriosa seja feita sobre cada oportunidade apresentada. O Comitê do Gestor só aprova investimentos através de decisões por unanimidade. Os diretores da Guardian possuem poder de voto. Durante o comitê são apresentados relatórios e modelos financeiros elaborados através de planilhas, bem como laudo de avaliações dos imóveis elaborados por empresas contratadas e materiais elaborados por assessores legais contratados. O processo de investimento, que inclui o Comitê do Gestor, ocorre conforme o item abaixo "Avaliação e Aprovação de Investimentos".

Pilares

A estratégia de atuação da Guardian é composta por 3 bases:

1. Originação Proativa
2. Proteção de Valor
3. Gestão Ativa.

Originação Proativa

A Guardian acredita que seu histórico e conhecimento de mercado fornecem ao Fundo uma vantagem competitiva na originação e na execução de seus investimentos. A sua abordagem proativa, aliada ao contato constante com empresas e à discussão de soluções imobiliárias baseadas na compreensão das estratégias das companhias, proporcionam ao Fundo oportunidades fora do padrão do mercado.

Através de seus relacionamentos, a Guardian tem acesso aos principais participantes do mercado imobiliário, incluindo corretores, incorporadoras, construtoras e consultores, bem como às principais empresas do país que, além de representarem novas oportunidades de negócios, são os grandes locatários de espaços logísticos. Tais negociações geram possibilidades de preços de aquisição atraentes, além de yields e taxas de retorno mais atrativas.

Além disso, o gestor acredita que a sua capacidade de criar estruturas de investimento inovadoras lhe permite trazer soluções imobiliárias feitas sob medida aos seus clientes, resultando em um significativo valor agregado às transações.

Proteção de Valor

A experiência da Guardian indica que investimentos imobiliários bem-sucedidos requerem alta disciplina com relação à qualidade dos ativos passíveis de aquisição. Ativos de melhor qualidade proporcionam uma série de vantagens aos seus inquilinos e, conseqüentemente, comandam rendimentos superiores no médio/longo prazo e apresentam resiliência muito maior em tempos de crise.

Os critérios para avaliação de ativos para o Fundo, incluem a busca de ativos em regiões desenvolvidas, qualidade de ativos Classe A/A+, alta concentração de contratos atípicos, longo prazo remanescente dos contratos, inquilinos de qualidade e bom rating de crédito.

Ativos de Qualidade - A fim de minimizar os riscos de vacância e reposição, o Fundo dará preferência a ativos de qualidade A/A+. Imóveis com características modulares ou associados a condomínios logísticos serão valorizados em linha com eficiência de custos e maior flexibilidade de ocupação.

Localização - O Fundo priorizará ativos localizados (i) próximo a grandes centros consumidores; (ii) em regiões logísticas próximas a portos ou aeroportos; e (iii) em regiões notadamente com intensa prática industrial e com necessidade de logística para distribuição de produtos. Ainda com relação à localização, serão considerados ativos posicionados próximos a grandes rodovias e com acesso a boa infraestrutura local para os inquilinos, considerando fatores como segurança e disponibilidade de mão de obra, entre outros.

Inquilinos e Contratos - Prioridade absoluta será dada a inquilinos com bom *rating* de crédito e será dada preferência a contratos atípicos que provejam estabilidade de receitas no médio/longo prazo.

No que tange à relação entre imóvel e inquilino, o Fundo pretende focar em ativos de relevância para a operação dos seus locatários, minimizando riscos de vacância e aumentando a probabilidade de estabilidade de renda.

Finalmente, o ativo deverá, de acordo com as premissas de modelo proprietário, proporcionar rendimentos (*yields*) e taxas de retorno adequadas.

Como forma de traduzir os critérios relacionados acima em algo que permita a comparação entre ativos e que permita o ranqueamento das oportunidades, a Guardian usará o cálculo de *Rating*, que atribui notas a ativos com base na ponderação dos seus subcritérios.

Régua de Rating

Qualitativos:

Excelente

5

Satisfatório

4

Razoável

3

Fraco

2

Insatisfatório

1

N/A

0

1. Rating Crédito

30%

3,27

Análise Quantitativa

DFs

7%

3

0,21

Setor de atuação

3%

2

0,06

Análise Qualitativa

Governança

3%

3

0,09

Confiabilidade das informações

3%

2

0,06

Gestão

7%

4

0,28

Análise do Grupo Econômico

7%

4

0,28

2. Rating Ativo e Fluxo

70%

4,20

Análise Quantitativa do Fluxo

Histórico

13%

5

0,63

Teste de stress

13%

5

0,63

Projeção

13%

5

0,63

Análise Qualitativa do Fluxo

Produto

8%

4

0,32

Localização

8%

4

0,32

Precificação

8%

3

0,24

Liquidez

8%

2

0,16

3,92

GUARDIAN CAPITAL

Min

Máx

Rating Interno

4,10

5,00

AAA

3,90

4,10

AA+

3,6

3,9

AA

3,3

3,6

AA-

3,00

3,30

A+

2,8

3,0

A

2,6

2,8

A-

2,4

2,6

BBB+

2,2

2,4

BBB

1,8

2,2

BBB-

1,4

1,8

BB+

1,2

1,4

BB

1,0

1,2

BB-

0,8

1,0

B+

0,6

0,8

B-

-

0,6

CCC

Fonte: Guardian

A Régua de Rating é uma ferramenta proprietária da Guardian e é dividida em dois grandes blocos, o "Rating de Crédito" e o "Rating do Ativo e Fluxo". O primeiro responde por 30% da nota final e é subdividido em análise quantitativa dos demonstrativos financeiros e setor de atuação do locatário, seguido de análise qualitativa da governança corporativa, confiabilidade das informações disponíveis e gestão do locatário, terminando na nota de análise do grupo econômico do locatário. O segundo bloco responde por 70% da nota final e é composto por atribuição de notas para a análise quantitativa do fluxo em sua dimensão histórica, realização de um teste de stress para avaliar a robustez do fluxo em cenário



adverso e projeção de fluxo; também incluído neste bloco, há as notas atribuídas a análise qualitativa do fluxo, que inclui a dimensão produto (adequação do imóvel ao uso), localização, precificação e liquidez. Ao imputar as notas a cada um dos subcritérios, a régua de rating calcula - com a ponderação percentual devida - notas finais para rating de crédito e rating de ativo e fluxo, assim como rating final em uma escala de 0,0 a 5,0. Estas notas numéricas são tabuladas na escala rating interno que a traduz em letras de AAA a CCC, similar às escalas utilizadas em reconhecidas agências de rating internacionais. Tal ferramenta permite uma disciplina para avaliar a qualidade das oportunidades de investimentos disponíveis e principalmente manter os principais pontos de risco e oportunidades em mente, assim como as forças e fraquezas de uma determinada oportunidade de investimento.

Monitoramento/Gestão de Ativos

A Guardian adota no Fundo o mesmo processo de gestão de portfólio usado com sucesso para outros ativos da área imobiliária. Um acompanhamento periódico de cada ativo é realizado, objetivando assegurar a mais alta ocupação possível, com os melhores preços.

As principais atividades são:

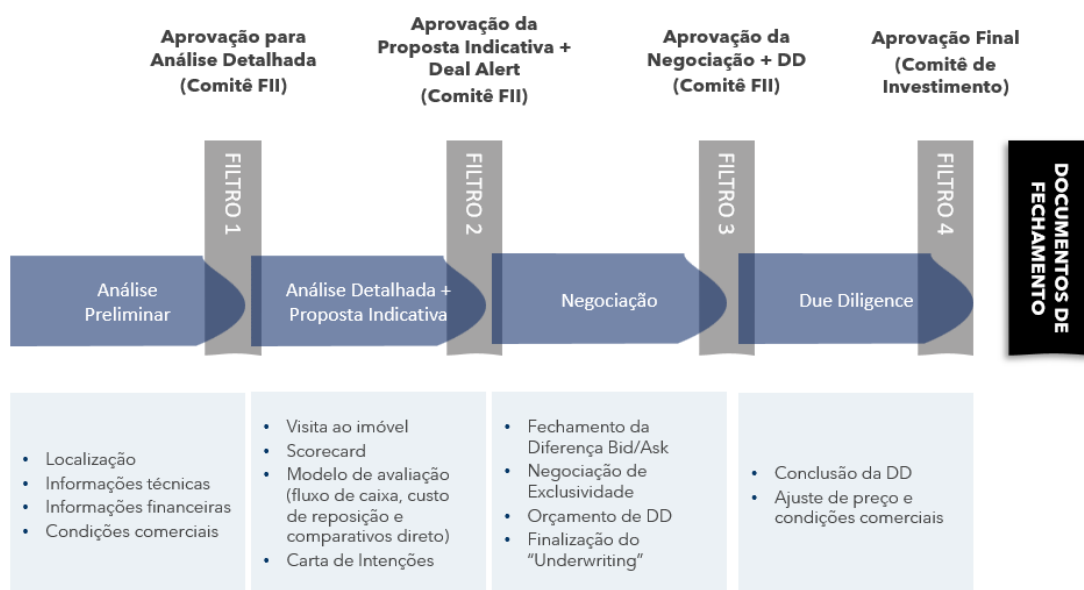
- Assegurar que as vacâncias eventuais sejam eliminadas por meio do constante contato com potenciais inquilinos;
- Manter os inquilinos atuais satisfeitos ao garantir uma comunicação eficiente e uma manutenção adequada; e
- Monitorar oportunidades de desinvestimento para maximizar potenciais retornos.

Avaliação e Aprovação de Investimentos

A Guardian adota um processo gradual de revisões e aprovações para (i) assegurar que os riscos e temas de discussão sejam identificados e abordados; e (ii) maximizar os retornos potenciais.

O Comitê do Gestor deverá revisar e aprovar todas as operações do Fundo.

O processo inclui uma análise preliminar, quando é elaborado um relatório inicial contendo informações como localização do imóvel, informações técnicas, informações financeiras e preço. Após passar por um primeiro filtro, a oportunidade de investimento segue para uma fase de análise mais detalhada. Nesta fase é realizada visita ao imóvel alvo do investimento, é elaborado um modelo de pontuação (*scorecard*), uma apresentação detalhada e uma proposta indicativa. Após um segundo filtro aprovado em comitê, ocorre o aprimoramento da proposta indicativa, negociação de exclusividade na compra do imóvel, orçamento da diligência do imóvel e da vendedora e finalização da apresentação do investimento. Após esse filtro, ocorre a contratação de assessor legal que realiza a diligência no imóvel e vendedora, e também ocorre o ajuste de preço e condições finais do negócio. Com a aprovação do Comitê do Gestor ocorre a assinatura da documentação de fechamento da operação. Após realização do investimento, é realizado um acompanhamento de eventuais pendências juntamente com o assessor legal contratado e acompanhamento do imóvel que inclui constante comunicação com as locatárias.

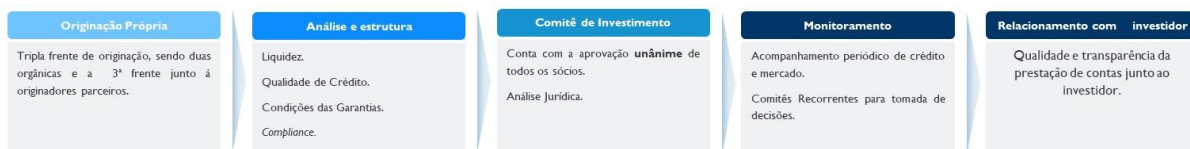


Fonte: Guardian

Guardian Gestora

Governança e Processos Decisórios

Processo de Análise e Compra de Ativos



Estrutura Operacional

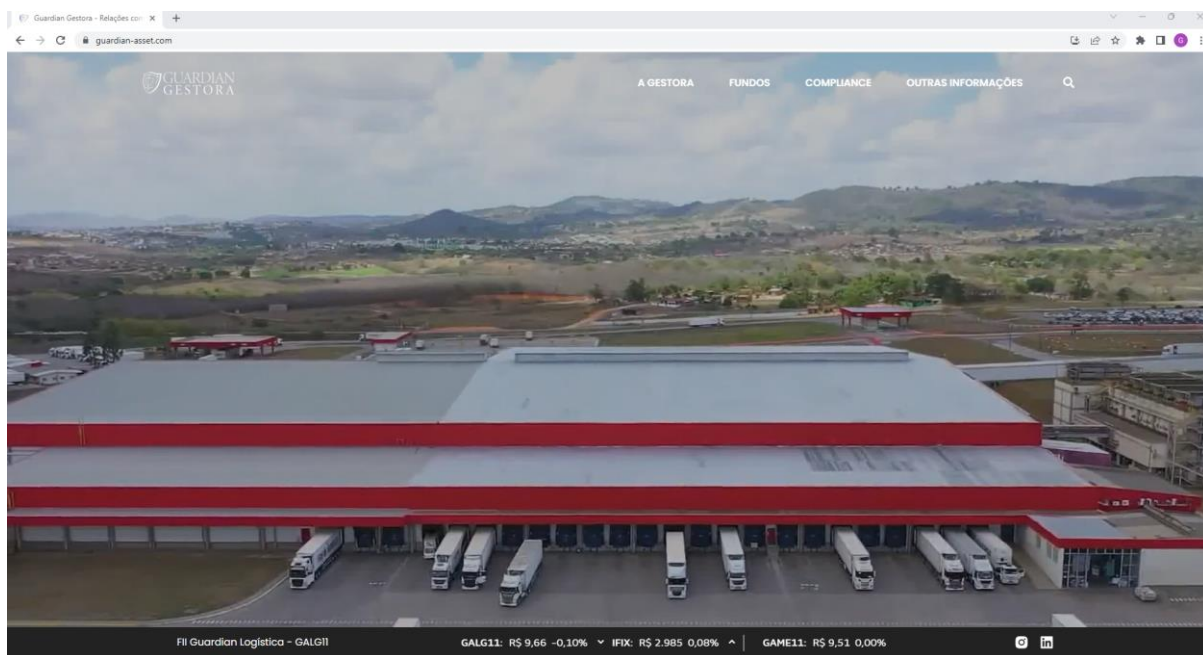


Fonte: Guardian

Relação com Investidores

A Guardian considera que a comunicação transparente com o investidor é parte fundamental dessa estratégia. Para tanto vem disponibilizando diversos meios de comunicação com seus cotistas e com o mercado de forma geral:

Website: <https://www.guardian-gestora.com>



Redes Sociais: LinkedIn e Instagram



Guardian Gestora
Somos uma gestora de investimentos com foco em fundos imobiliários e crédito privado
Gestão de investimentos · São Paulo, SP · 716 seguidores

Antônio e mais 6 conexões trabalham aqui · 9 funcionários

✓ Seguindo Convide Mais

Início Sobre Publicações Vagas Pessoas Vídeos

Visão geral

Fundada em 2020 por Gustavo Asdourian, a Guardian Gestora é focada em fundos imobiliários e fundos de crédito estruturado. Nossa visão de investimentos é de longo prazo com o objetivo de preservação de capital.

No segundo semestre de 2020, lançamos o FII Guardian Logística (GALG11). O fundo foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas por meio de investimentos em imóveis do segmento logístico. Sua carteira é composta por locatárias de primeira linha, 100% de contratos atípicos de locação e contratos de longo prazo.

Site
<https://www.guardian-gestora.com>

Número de telefone
(11) 3078-9821

Sector
Gestão de investimentos

Tamanho da empresa
2-10 funcionários
9 no LinkedIn

Sede
São Paulo, SP

Instagram

guardian.gestora

225 publicações 896 seguidores 521 seguindo

Guardian Gestora
Gestora com foco em operações imobiliárias e de crédito
GALG11 e GAME11.
linktr.ee/guardiangestora

Seguido(a) por leo_noviello, colliersbrasil, renda.com.fis e outras 28 pessoas

2 ANOS Presente é ...

Na mídia

GAME11

GALG11

Sobre

PUBLICAÇÕES REELS MARCADOS

NA MÍDIA

"COM RELAÇÃO AOS FII'S DE GALPÕES LOGÍSTICOS QUE
Guardian Logística (GALG11) é o primeiro fundo de investimento em galpões logísticos do Brasil. O fundo foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas por meio de investimentos em imóveis do segmento logístico. Sua carteira é composta por locatárias de primeira linha, 100% de contratos atípicos de locação e contratos de longo prazo.

Distribuição de rendimentos:

GAME11

R\$ 0,10 POR COTA

15,25% DI LTM*

Confira o Guia de Dividendos do fundo no Relatório Geral

Data do pagamento: 24/10

Ass. dezembro de 2021 em 12/10/2022

*Considera o retorno acumulado do fundo em 12 meses, sobre a cota de fechamento de 12/10/2021.

Relatórios Gerenciais

A Guardian disponibiliza mensalmente relatórios gerenciais contendo as principais atualizações do Fundo. Os relatórios são disponibilizados através do website (<https://www.guardian-gestora.com>), ferramentas específicas de disponibilização de documentos da bolsa de valores e, além disso, são enviados aos investidores cadastrados no mailing.

O relatório contém comentários sobre os últimos acontecimentos relevantes para o Fundo, dados contábeis de resultados mensal e acumulado, gráficos ilustrativos para melhor compreensão da carteira imobiliária do Fundo, mapa de localização dos ativos imobiliários, fotos dos imóveis e outras informações.



FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

RELATÓRIO MENSAL | AGOSTO 22

Diferencial Competitivo

A Guardian Gestora é estruturada em 3 pilares competitivos: (i) **Experiência em Análise de Crédito**; (ii) **Gestão Patrimonial Imobiliária**; (iii) **Conhecimento do Mercado Imobiliário e seus Produtos (CRI/FII)**.

Experiência em Análise de Crédito	Gestão Patrimonial Imobiliária	Conhecimento do Mercado Imobiliário e seus Produtos (CRI/FII)
- Profissionais com mais de 20 anos de experiência em instituições como Itaú, BRZ Investimentos, Votorantim, Citibank, Drake Management, XP e Bari Asset e Sec. - Time sênior com grande capacidade de análise, acompanhamento e gestão de crédito. - Experiência em análise de crédito de carteiras com mais de R\$ 4 bilhões de ativos.	- Profissionais com 20 anos de experiência em instituições como CBRE, Cushman&Wakefield, Brookfield, XP e Barigui Asset. <i>Track Record</i> de sucesso em aquisições pela gestora. - O time acumula um AuM Imobiliário de mais de R\$ 3 bilhões ao longo de suas carreiras.	- Equipe com mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro com transações de CRI e FII que totalizam aproximadamente R\$ 20 bilhões¹. <i>Track Record</i> de sucesso com o Fundo BARI I. - Expertise acumulada que fornece ao time grande capacidade de gerar Alpha com produtos de maior complexidade como pulverizados, home equity, etc.

Conclusões

- Grande **capacidade de originação**, tanto de operações de crédito com garantia imobiliária quanto de M&A imobiliário
- Conhecimento profundo do mercado imobiliário e de crédito, aliado ao **monitoramento de mercado constante**, permite ter o entendimento completo do momento certo de comprar e vender ativos, gerando ganhos para o fundo.
- Comitês semanais** para discussão sobre tendências do mercado imobiliário e financeiro e acompanhamento de crédito e garantias na presença de uma equipe ativa de forma integrada e multidisciplinar

Fonte: Guardian





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 Novas 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.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão das Novas Cotas

A realização da Emissão e da Oferta das Novas Cotas foi aprovada por meio do Ato do Administrador, celebrado em 24 de outubro de 2022, o qual foi devidamente registrado em 26 de outubro de 2022, sob o nº 3.757.511, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e por meio do Ato do Administrador, celebrado em 17 de novembro de 2022, o qual foi devidamente registrado em 18 de novembro de 2022, sob o nº 3.758.616, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas, ao Valor de Emissão da Nova Cota de R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões e trezentos e dez mil reais), podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado, em virtude do exercício do Lote Adicional.

O preço unitário de emissão por nova cota no âmbito da 4ª Emissão foi definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 30/09/2022) ⁽¹⁾	Patrimônio Líquido do Fundo (em 30/09/2022) ⁽¹⁾ (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 30/09/2022) ⁽¹⁾ (R\$)
57.485.300	583.171.592,28	10,14

(1) Conforme informe de rendimentos do Fundo datado de 30/09/2022.

Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Cotas da 4ª Emissão Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	760.043	58.245.343	590.171.588,31	10,13
2	11.000.000	68.485.300	684.481.592,28	9,99
3	13.200.00	70.685.300	704.743.592,28	9,97

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de setembro de 2022, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de setembro de 2022, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES” NA PÁGINA 101 DESTES PROSPECTO.**

Valor Histórico de Negociação das Cotas

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ⁽³⁾	Máx ⁽¹⁾	Méd ⁽²⁾
2022	9,08	10,05	9,55
2021	9,53	11,64	10,05
2020	N/A	N/A	N/A
2019	N/A	N/A	N/A
2018	N/A	N/A	N/A

¹ Até 18/10/2022

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ⁽³⁾	Máx ⁽¹⁾	Méd ⁽²⁾
3º Tri 2022	9,08	9,83	9,43
2º Tri 2022	9,19	9,61	9,43
1º Tri 2022	9,30	10,05	9,76
4º Tri 2021	9,53	10,32	9,97
3º Tri 2021	10,19	11,00	10,56
2º Tri 2021	10,23	11,28	11,03
1º Tri 2021	11,00	11,64	11,28
4º Tri 2020	N/A	N/A	N/A

¹ Até 18/10/2022



Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ⁽³⁾	Máx ⁽¹⁾	Méd ⁽²⁾
setembro/22	9,61	9,80	9,70
agosto/22	9,20	9,83	9,39
julho/22	9,08	9,38	9,21
junho/22	9,19	9,53	9,33
maio/22	9,38	9,50	9,46
abril/22	9,37	9,61	9,51

¹ Até 18/10/2022

Observado que:

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Primeira emissão

O Fundo realizou a Primeira Emissão de Cotas, encerrada em 12 de novembro de 2020, por meio da qual foram emitidas, inicialmente, 4.663.303 (quatro milhões, seiscentos e sessenta e três mil, trezentos e três) Cotas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais), na data da primeira integralização de Cotas, tendo sido efetivamente subscritas e integralizadas 4.663.303 (quatro milhões, seiscentos e sessenta e três mil, trezentos e três) Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 396.380.755,00 (trezentos e noventa e seis milhões, trezentos e oitenta mil, setecentos e cinquenta e cinco reais).

As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Segunda emissão

O Fundo realizou a Segunda Emissão de Cotas, encerrada em 23 de dezembro de 2020, por meio da qual foram emitidas, inicialmente, 949.728 (novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte e oito) Cotas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 115,00 (cento e quinze reais), na data da primeira integralização de Cotas, tendo sido efetivamente subscritas e integralizadas 949.728 (novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte e oito) Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 109.218.720,00 (cento e nove milhões, duzentos e dezoito mil e setecentos e vinte reais).

As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Terceira emissão

O Fundo realizou a Terceira Emissão de Cotas, encerrada em 23 de dezembro de 2021, por meio da qual foram emitidas, inicialmente, 110.170 (cento e dez mil, cento e setenta) Cotas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização de Cotas, tendo sido efetivamente subscritas e integralizadas 110.170 (cento e dez mil, cento e setenta) Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 11.017.000,00 (onze milhões e dezessete mil reais).

As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta 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, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de optar por condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo da Oferta ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 56 deste Prospecto.

Para mais informações sobre os riscos da distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos de não concretização da Oferta", na página 109 deste Prospecto.



Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,191353268.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá limitação de Investimento Mínimo para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço do Escriturador:

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), CEP 01451-011- São Paulo - SP

At.: Srs. Rodrigo Cavalcante / Danilo Barbieri

Telefone: 3133-0360

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

Website: www.brltrust.com.br

O horário de atendimento é em Dias Úteis das 09h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção "Distribuição Parcial", na página 52 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para os Investidores no âmbito da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de





Encerramento e obtenção de autorização da B3, para o início de negociação das Novas Cotas, não será negociável e não receberá rendimentos proveniente do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Regime de Distribuição das Novas Cotas

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

Preço por Nova Cota

É o Valor de Emissão da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 64 deste Prospecto, respectivamente.

Taxa de Distribuição Primária

Observado os termos e condições estabelecidos no artigo 41 do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a Taxa de Distribuição Primária em um percentual fixo de 2,809% (dois inteiros e oitocentos e nove milésimos por cento) sobre o Valor de Emissão da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,26 (vinte e seis centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que, caso após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens "b" a "g" acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item "i" acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo.

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Valores Mínimo e Máximo e Limites de Aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 94,70 (noventa e quatro reais e setenta centavos) por Investidor, o que inclui a Taxa de Distribuição Primária, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta e observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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 Novas Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Novas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Novas Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento válidos exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas 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 novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 39 do Regulamento, 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 Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.



Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 64 deste Prospecto.

Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais 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.

No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.

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

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

Destinação dos Recursos

Após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 72 deste Prospecto), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, da seguinte forma, observados 3 (três cenários distintos), indicados na seção “Alocação dos Recursos”, na página 57 deste Prospecto.

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

Para fins de cumprimento do item 3.5.1.1 do anexo III da Instrução CVM 400, informamos que o custo de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta foi referenciado considerando as métricas abaixo estabelecidas, tomando-se como base laudo de avaliação elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada no Administrador, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472. O preço do imóvel foi definido usando a metodologia de precificação pelo *Cap Rate*, que é um indicador usado para avaliar o potencial dos Ativos Alvo da Oferta em gerar renda, ou seja, é a taxa de retorno de um investimento imobiliário baseado na geração líquida de renda que este imóvel proporciona.

O preço do imóvel foi definido usando as seguintes metodologias de precificação: (i) capitalização direta ou “*Cap Rate*”, que é um indicador usado para avaliar o potencial do imóvel em gerar renda, ou seja, é a taxa de retorno de um investimento imobiliário baseado na geração líquida de renda que este imóvel proporciona, (ii) comparativos direto, em que foram analisadas transações de locação, venda e *Cap Rate* de ativos semelhantes e por último, (iii) custo de reposição, no qual foi estimado o custo necessário para replicar um ativo semelhante na mesma região, considerados todos os custos envolvidos, de terreno, construção e outros custos inerentes a uma incorporação imobiliária.

O Gestor está na fase final de negociações com o vendedor, com o objetivo de assinar um Memorando de Entendimentos. Tal negociação envolve um Termo de Confidencialidade assinado, dessa forma não é possível apresentar informações detalhadas do negócio.

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

Ativos Alvo:

Ativo Alvo I: Galpão logístico AAA localizado na região Nordeste do Brasil. O ativo possui especificações técnicas de 1ª linha, tais como certificação LEED, pé-direito livre de 12m, capacidade do piso de 6 toneladas/m2, piso nivelado a laser, entre outros. O galpão logístico está 100% locado em contrato atípico de longo prazo para empresa multinacional, que possui rating AAA (S&P) e AA+ (Fitch Ratings).

Ativo Alvo II: Galpão logístico de alto padrão e planta principal da operação da locatária. Localizado na região sudeste do Brasil. O ativo possui especificações técnicas de 1ª linha, se encontra em um mercado logístico consolidado, além de possuir potencial adicional de expansão. O imóvel será 100% locado em contrato atípico de longo prazo para empresa multinacional, que possui rating AA- (Fitch Ratings).

Alocação dos Recursos

No caso de superação das condições precedentes e de distribuição de Cotas em montante igual ao Montante da Emissão, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 72 deste Prospecto, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados de acordo com a seguinte ordem de prioridade, observada a Diretriz de Alocação de Recursos (conforme definido abaixo):

- (i) para a aquisição direta de um dos Ativos Alvo, ou ainda de modo indireto por meio de aquisição de participação de sociedades que venham a deter um dos Ativos Alvo, podendo esta estar alavancada; e
- (ii) O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à aplicação em Ativos Financeiros ou na aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Na hipótese de distribuição de Cotas em montante superior ao Montante da Emissão, o Gestor pretende realizar a aquisição de Imóveis, prioritariamente, e Outros Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo. O Gestor está negociando outras oportunidades de aquisição em linha com a Estratégia de Investimento definida.

Considerando a distribuição de Cotas em montante equivalente à Captação Mínima, ou no caso de captação em montante correspondente a um valor que seja maior do que a Captação Mínima e menor do que o Montante da Emissão, caso sejam superadas condições precedentes para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo, a princípio, seguirá as seguintes diretrizes ("Diretrizes de Alocação de Recursos"):

- (i) **Captação de recursos em montante superior ou igual à Captação Mínima e inferior ao Montante da Oferta:** aquisição de fração de um dos Ativos Alvo, sendo a fração definida a critério do Gestor;
- (ii) **Captação de recursos em montante igual ao Montante da Oferta:** aquisição de um dos imóveis dos Ativos Alvo;
- (iii) **Captação de recursos em montante superior ao Montante da Oferta:** (i) aquisição de um ou os dois Ativos Alvo; e (ii) aquisição de Ativos Financeiros ou aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A TOTAL AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO DA OFERTA.

Os recursos também serão utilizados para pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo da Oferta.

O Fundo conduzirá, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal, técnica, de valor, contábil e fiscal (*due diligence*) dos Ativos Alvo, por meio da qual terá informações mais atualizadas relacionadas ao referido imóvel. O resultado de referida auditoria impactará a decisão do Gestor na recomendação ao Fundo de aquisição ou não destes ativos.

Adicionalmente, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta pretendida pelo Fundo está condicionada, dentre outros fatores: (i) à conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições dos contratos definitivos com o vendedor do respectivo Ativo Alvo da Oferta; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria do Ativo Alvo da Oferta; e (iii) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.





Após a aquisição da participação em determinado Ativo Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, conforme o caso e conforme a Alocação de Recursos descrita neste Prospecto, em Ativos Financeiros ou na aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Seguros

A suficiência dos seguros contratados, bem como a necessidade de sua contratação, para a preservação de determinado Ativo Alvo da Oferta, a ser adquirido pelo Fundo, bem como sua compatibilidade com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas em tais imóveis, serão oportunamente avaliadas pelo Administrador, quando da concretização da respectiva aquisição pelo Fundo. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte do Administrador em relação à suficiência dos seguros a serem contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação de seguro para o Ativo Alvo da Oferta, ver Seção “Fatores de Risco”, subseção “Risco de Sinistro”, na página 103 deste Prospecto.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, sem prejuízo dos prazos e condições para exercício do Direito de Preferência previsto na Seção “Direito de Preferência”, nas páginas 53 a 54 deste Prospecto, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será 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 64 deste Prospecto;
- (ii) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (iii) anteriormente ao Período de Subscrição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor;
- (iv) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400, e os materiais publicitários eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas em razão do exercício do Direito de Preferência;
- (vi) no mínimo 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas;
- (vii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores;



- (viii) durante o Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos ou Pedidos de Subscrição pelos Investidores Institucionais, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, e o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, inexistindo o recebimento de reserva, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (ix) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas formalizará seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional” deste Prospecto;
- (x) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso;
- (xii) a liquidação física e financeira das Novas Cotas, se dará na Data de Liquidação do Período de Subscrição ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, no termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou na respectiva carta convite, conforme o caso;
- (xiii) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Colocação, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Pedido de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o termo de adesão ao Regulamento, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
- (xv) caso ao término do Período de Colocação seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas Adicionais) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Neste caso, os valores até então integralizados pelas Pessoas Vinculadas serão devolvidos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do término do Período de Colocação.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 4ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Pedido de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

Período de Subscrição

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Estimativo da Oferta”, na página 73 deste Prospecto.

Inadequação de Investimento

O investimento nas Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas 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 111 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas 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 NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

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 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, 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 do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor 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 ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

Procedimento de Alocação de Ordens

Após a publicação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, as Novas Cotas remanescentes serão destinadas à colocação no âmbito da Oferta, na qual será adotado o procedimento de alocação, considerando os Pedidos de Subscrição recebidos, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas Adicionais. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

A alocação dos Pedidos de Subscrição dos Investidores ocorrerá apenas na data prevista no Cronograma Estimativo da Oferta, na página 73 deste Prospecto, identificada como “Procedimento de Alocação de Ordens”.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta.

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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.





No âmbito da Procedimento de Alocação de Ordens da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 110 DESTE PROSPECTO.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

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

- (i) durante Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá formalizar seus respectivos Pedidos de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 52 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação do Período de Subscrição pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação do Período de Subscrição. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;



- (v) até às 16:00 horas da Data de Liquidação do Período de Subscrição, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço por Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;
 - (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
 - (vii) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.
- A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 93 A 111, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 110 DESTES PROSPECTO**

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 93 A 111 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR INVESTIDOR; E (III) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por



números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e o Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada.

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

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

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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.

No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição as Instituições Participantes da Oferta, até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição da Oferta, de optar por condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (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 ou Pedidos de Subscrição durante o Procedimento de Alocação de Ordens; e





- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação do Período de Subscrição, 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 Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor nominal unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação do Período de Subscrição, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 110 DESTES PROSPECTOS.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, 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, 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 Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

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

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 110 DESTES PROSPECTOS.**



Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou 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, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelo Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

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 do Período de Subscrição, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação do Período de Subscrição, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Período de Subscrição, (ii) o Coordenador Líder poderá alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Nova Cota, observado que este valor inclui a Taxa de Distribuição Primária. A faculdade prevista no item “iii” acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 de Período de Subscrição e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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 Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, de acordo com o Preço por Nova Cota, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição, 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 Novas 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 Novas 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 e no Regulamento.





Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.

O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.

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

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, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder respeito da suspensão ou modificação da Oferta. 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 às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, 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 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 Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

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 Subscrição 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação no Mercado Secundário

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

Não obstante, durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, e a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições precedentes previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas, 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.

Pelos serviços de estruturação e distribuição referentes ao Fundo, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração composta da seguinte forma:

Comissão de Estruturação	0,25%
Comissão de Distribuição	2,00%
Total	2,25%

A título de Comissão de Estruturação, será pago ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o Montante da Oferta, incluído eventualmente o volume decorrente do exercício do Lote Adicional de Novas Cotas.

Ainda, a título de Comissão de Distribuição, será pago ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício de Lote Adicional.

A Comissão de Distribuição será paga líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de quaisquer impostos, taxas, contribuições e encargos que venham a incidir definitivamente sobre o recebimento de tais valores, notadamente, mas não se limitando, as contribuições ao PIS/PASEP e COFINS, assim como ISS, com exceção para Imposto sobre a Renda (IR) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) ("Tributos"). Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Comissão de Distribuição serão acrescidos dos Tributos, de forma que o Coordenador Líder receba a remuneração como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas partes.

O comissionamento acima definido, referente aos Participantes Especiais, será pago diretamente pelo Fundo ao Coordenador Líder, que realizará o repasse do valor.

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é condicionado à integral satisfação das condições precedentes:

- (i) fornecimento de forma satisfatória e em tempo hábil, pelo Fundo ou pelo Gestor ao Coordenador Líder e ao assessor legal, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Oferta. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio da Oferta;
- (ii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo ou pelo Gestor, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;
- (iii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, devidamente motivado, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (iv) contratação e remuneração, pelo Fundo e/ou pelo Gestor, dos prestadores de serviços necessários à Oferta, aprovados pelo Coordenador Líder, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável: escriturador, agência de rating, assessor legal, auditores independentes, administrador, custodiante e agência de publicidade;



- (v) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao assessor legal, incluindo os documentos da Oferta das Novas Cotas, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (vi) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seu assessor legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (vii) apresentação ao Coordenador Líder, e manutenção do registro do Fundo perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;
- (viii) admissão e registro para colocação e negociação das Novas Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo o Fundo, entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Novas Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (ix) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;
- (x) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os atos preparatórios do Gestor em relação aos ativos, o regulamento do Fundo, atos do Fundo competente na forma do Regulamento, se for o caso, aprovando a realização da estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (xi) prévia publicação dos atos societários registrados na junta comercial ou órgão competente que deliberam sobre a realização da Oferta, nos termos da legislação vigente e, conforme aplicável, a obtenção pelo Fundo, Gestor ou Administrador, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (iii) dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;
- (xii) entrega, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da liquidação da Oferta, ao Coordenador Líder, de opinião/parecer legal ("Legal Opinion") firmada pelo assessor legal, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor, que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiii) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração do Gestor, Administrador e/ou do Fundo, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações por ele prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xiv) que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Gestor, conforme aplicável, suas Afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;
- (xv) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras do Fundo ou do Gestor, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;
- (xvi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder estão devidas e pontualmente adimplidas;





- (xvii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo ou do Gestor, exceto se justificado pelo Fundo ou pelo Gestor e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;
- (xix) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição, cumprimento das obrigações pelo Fundo conforme descritas na Instrução CVM 400 e demais regulações aplicáveis à Oferta e ao Fundo;
- (xx) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio, observado o descrito na Instrução CVM 400, com a logomarca do Fundo, Gestor e Administrador do Fundo, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxi) acordo entre o Fundo, e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxii) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;
- (xxiii) cumprimento pelo Fundo, Gestor e Administrador, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, Gestor e Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxiv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Fundo ou pelo Gestor, conforme aplicável;
- (xxv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do grupo econômico do Administrador, do Gestor, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxvii) presença de representantes/administradores do Fundo e do Gestor, nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais);
- (xxix) cumprimento, pelo Fundo, de todos os requisitos exigidos pela regulamentação CVM e pelo Código ANBIMA, aplicáveis à realização da Oferta, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxx) que, na data de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por seu Gestor e Administrador constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;





- (xxxi) não ocorrência em relação ao Fundo ou ao Gestor, e de seus respectivos grupos econômico, conforme aplicável (i) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência; (ii) pedido de autofalência; (iii) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxxii) cumprimento, pelo Fundo e, conforme aplicável, por seu Gestor e Administrador de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis; e
- (xxxiii) os custos da oferta serão pagos ou reembolsados pelo Fundo e/ou pelo Gestor, conforme aplicável.

Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da Oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM nº 400 e que a rescisão, voluntária ou involuntária, do Contrato de Distribuição implica na revogação da Oferta, para a sua efetiva implementação, deverá ser previamente submetido à SRE pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Nesse sentido, as hipóteses de rescisão contidas no Contrato de Distribuição deverão sempre observar os princípios dispostos no artigo 25 da Instrução CVM nº 400, que fundamentam a possibilidade de revogação da Oferta, qual seja a ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

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 73 deste Prospecto.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação dos Participantes Especiais, vinculadas à Oferta por meio da celebração da carta convite e/ou termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os 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 qualquer das Instituições Participantes da Oferta, 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, 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 Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Subscrição. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição cancelados por força do descredenciamento de qualquer Participante Especial.



Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo e serão arcadas por meio da Taxa de Distribuição Primária:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R\$ 2.846.265,90 (dois milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, duzentos e sessenta e cinco reais e noventa centavos).

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾	% sobre o total da Oferta ⁽²⁾	R\$ por Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	253.275,00	0,250%	0,02
Tributos Comissão de Estruturação	27.051,51	0,027%	0,00
Comissão de Distribuição ⁽³⁾	2.026.200,00	2,000%	0,18
Tributos Comissão de Distribuição	216.412,06	0,214%	0,02
Assessores legais	163.800,16	0,162%	0,01
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	13.386,30	0,013%	0,00
Taxa de Liquidação B3 (fixo)*	40.158,96	0,040%	0,00
Taxa de Liquidação B3 (variável)*	35.458,50	0,035%	0,00
Taxa de fiscalização da CVM*	40.154,40	0,040%	0,00
Taxa ANBIMA	18.369,00	0,018%	0,00
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	12.000,00	0,012%	0,00
Outros Custos	0,00	0,000%	0,00
Total dos Custos	2.846.265,90	2,809%	0,26

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	Taxa de Distribuição Primária
9,47	0,26	2,809%

Observações:

- (1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
- (2) Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões e trezentos e dez mil reais). Em caso de exercício do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Novas Cotas distribuído considerando as Novas Cotas Adicionais do Lote Adicional.
- (3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

Caso após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "I" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos da Oferta, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo.

Cronograma Estimativo da Oferta

Segue abaixo cronograma estimativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Nº	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e do pedido de admissão das Novas Cotas à negociação na B3	28/10/2022
2	Concessão do Registro da Oferta	17/11/2022
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	18/11/2022
4	Data de corte para o exercício do Direito de Preferência	23/11/2022
5	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência	25/11/2022
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	06/12/2022
7	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	08/12/2022
8	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/12/2022
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/12/2022
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/12/2022
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	12/12/2022
12	Início do Período de Subscrição	13/12/2022
13	Término do Período de Subscrição	19/12/2022
14	Procedimento de Alocação de Ordens	20/12/2022
15	Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	20/12/2022
16	Data de Liquidação do Período de Subscrição	23/12/2022
17	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/12/2022

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3 e/ou com as regras da CVM. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.** Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 66 deste Prospecto.

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

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, nos endereços indicados abaixo.

O Prospecto, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, estão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nos websites indicados abaixo, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP

Website: www.brtrust.com.br (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "FII GUARDIAN LOGÍSTICA" e, então, clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, São Paulo - SP

Website: <https://www.guide.com.br> Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundo Imobiliário", selecionar "Em andamento", localizar "GALG11 - FII Guardian Logística" e clicar em "+", localizar e clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Prospecto, neste site acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2022 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística", e, então, localizar o "Prospecto".

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2022 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística", e, então, localizar o "Anúncio de Início".

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: https://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística" e, então, localizar o "Prospecto".

Para acessar o Anúncio de Início, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística" e, então, localizar o "Anúncio de Início".





5. SUMÁRIO DO FUNDO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público Alvo do Fundo

Nos termos do item 3.1 do Regulamento, as cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 do Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis, observados os limites previstos nas normas aplicáveis.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar - Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Consultor Imobiliário, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis, bem como das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Consultor Imobiliário, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição de cotas do Fundo; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados



econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo, observadas as disposições da Instrução CVM 472. Os serviços a que se referem os incisos i e iii acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso i do parágrafo acima seja prestado pelo próprio Administrador, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o Fundo não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas. É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

Constituem Obrigações do Administrador: a) realizar a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário; b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário; c) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; d) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08; e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX do Regulamento; g) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento; i) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável; j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; k) dar, desde que requisitado pelo Consultor Imobiliário, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo; l) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; m) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; n) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo; o) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento; p) no exercício da Política de Investimento do Fundo, considerar as recomendações do Consultor Imobiliário, observada a possibilidade de outorga de mandato específico para eventual exercício direto pelo Consultor Imobiliário de determinados atos em nome do Administrador; e q) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: i)





distribuição das Cotas a cada nova Oferta; ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Consultor Imobiliário, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e iv) formador de mercado para as Cotas. r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.brtrust.com.br>.

Adicionalmente, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 472, compete ao Administrador: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo; (v) transigir; (vi) representar o fundo em juízo e fora dele; (vii) - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo; e (viii) - deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliários, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade; (iii) contrair ou efetuar empréstimo; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país; (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (vii) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade. A vedação prevista no inciso x acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Consultor Imobiliário

Os serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo são prestados pela GUARDIAN GESTORA LTDA. (atual denominação da Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria S.A.)

O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário: i) Realizar consultoria e assessoria na análise das oportunidades de investimentos imobiliários; ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras; iii) recomendar ao Administrador: **(a)** a celebração de contratos, negócios jurídicos e a realização de operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo; e **(b)** o exercício de direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observada a possibilidade de outorga, pelo Administrador, de procuração específica para a execução de qualquer dos atos indicados nos itens "a" e "b" acima em nome do Administrador, na qualidade de representante do Fundo; iv) assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Imóveis e Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento; v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo; vi) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis; viii) diretamente ou por meio de terceiros,



discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo; x) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; xi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária; xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso; xiv) recomendar a implementação de melhorias visando à manutenção do valor dos Imóveis; xv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

Gestor

Em razão da obtenção, pelo Consultor Imobiliário, de seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM, o Consultor Imobiliário assumiu automaticamente a função de Gestor do Fundo. Desta forma, a Taxa de Consultoria Imobiliária, a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário e a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário continuarão a ser devidas ao Consultor Imobiliário, porém a título e Taxa de Performance e de remuneração do Gestor do Fundo, respectivamente.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. A não substituição do Administrador, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo retro indicado, o que ocorre primeiro.

Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais

O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Administrador, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas. Cabe ao Administrador votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.brtrust.com.br>.

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

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), pela prestação



de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). Excepcionalmente nos primeiros 18 (dezoito) meses do Fundo, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,01% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,99% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,95% a.a.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador, Gestor e ao Consultor Imobiliário, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. Exclusivamente em decorrência da oferta pública da 2ª emissão de Cotas do Fundo, o Administrador fará jus ao recebimento de uma antecipação de remuneração pela prestação de serviços de escrituração, equivalente ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devida e paga na data da liquidação da referida oferta ("Remuneração de Escrituração da 2ª Emissão").

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

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Taxa de Consultoria Imobiliária

Caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração ordinária de 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento ao ano) calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, devida nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária ("Taxa de Consultoria Imobiliária"). A diferença entre a Taxa de Administração presente no quadro acima e a Taxa de Consultoria Imobiliária, expressa em percentual ao ano e calculada da mesma maneira, será destinada ao pagamento da remuneração devida ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador e ao Gestor, observado que qualquer redução na Taxa de Consultoria Imobiliária ocasionará igual efeito na Taxa de Administração.

Taxa de Desenvolvimento Imobiliário

Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, o Consultor Imobiliário será contratado pelo Fundo ou pelas SPEs investidas pelo Fundo para realizar todo processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do Fundo, além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na remuneração do Consultor Imobiliário. Os prestadores de serviço definidos pelo Consultor Imobiliário serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, o Consultor Imobiliário será remunerado, a título de Taxa de Desenvolvimento Imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("CAPEX"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data da emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário

O Fundo pagará semestralmente ao Consultor Imobiliário a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, que será devida a partir do 19º (décimo nono) mês de vigência do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo Benchmark, e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário} = 20\% * (\text{R corrigido} - \text{Meta acum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento ao ano);

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





R corrigido = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data da apuração da performance. A Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma, observada a carência prevista acima:

- i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamentos até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e
- ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

A Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário acumulada relativa ao último período de apuração.

Em razão da obtenção, pelo Consultor Imobiliário, de seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM, o Consultor Imobiliário assumiu automaticamente a função de Gestor do Fundo. Dessa forma, a Taxa de Consultoria Imobiliária, a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário e a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário continuarão a ser devidas ao Consultor Imobiliário, porém a título e Taxa de Performance e de remuneração do Gestor do Fundo, respectivamente.

Indenização do Consultor Imobiliário

Nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária, na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário, sem justa causa, o Consultor Imobiliário receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, equivalente a 4% (quatro por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Indenização do Consultor Imobiliário"), calculada e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição. Caso as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes para pagamento integral da Indenização do Consultor Imobiliário ou o Consultor Imobiliário não receba a Indenização do Consultor Imobiliário por qualquer razão, o Consultor Imobiliário fará jus cumulativamente a uma multa indenizatória complementar, por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição ("Indenização Complementar do Consultor Imobiliário"), equivalente aos valores de Taxa de Consultoria, Taxa de Desenvolvimento Imobiliário e Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, que seriam pagos ao Consultor Imobiliário caso continuasse a prestar os serviços objeto do presente contrato, a título de multa indenizatória, calculados mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição. Os valores pagos a título de Indenização do Consultor Imobiliário e Indenização Complementar do Consultor Imobiliário, em conjunto, estão limitados ao montante máximo equivalente a 4% (quatro por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Indenização Complementar do Consultor Imobiliário será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Consultor Imobiliário, caso este não houvesse sido destituído, sendo certo, desse modo, que a Indenização Complementar do Consultor Imobiliário não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo consultor imobiliário; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento; (ii) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo consultor imobiliário indicado em substituição ao Consultor Imobiliário, caso seja estabelecida uma remuneração diferente para o novo consultor imobiliário ("Nova Taxa do Consultor Imobiliário").

A Indenização do Consultor Imobiliário e a Indenização Complementar do Consultor Imobiliário continuarão sendo devidas em caso de incorporação do Fundo ou qualquer outra forma de sucessão de direitos e obrigações, por seus cessionários e/ou sucessores a qualquer título.

Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos. Adicionalmente, o Fundo, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis,



observados os limites previstos nas normas aplicáveis. O Administrador selecionará os investimentos do Fundo de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento, considerando as recomendações do Consultor Imobiliário, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. Caberá ao Consultor Imobiliário praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Consultoria Imobiliária e na legislação em vigor. O Fundo, a critério do Administrador, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados. O Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário e desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não distribuição de rendimentos, nos termos da Seção “Sumário do Fundo - Política de Distribuição de Resultados”, na página 88 deste Prospecto, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou as seguintes emissões de Cotas: (i) primeira emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 12 de novembro de 2020, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas 4.663.303 (quatro milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e três) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, por 112 (cento e doze) cotistas, atingindo o montante total de R\$ 396.380.755,00 (trezentos e noventa e seis milhões, trezentos e oitenta mil, setecentos e cinquenta e cinco reais), tendo sido canceladas as cotas não distribuídas; (ii) segunda emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 23 de dezembro de 2020, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas 949.728 (novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte e oito) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, por 1703 (mil setecentos e três) cotistas, atingindo o montante total de R\$ 109.218.720,00 (cento e nove milhões, duzentos e dezoito mil e setecentos e vinte reais), tendo sido canceladas as cotas não distribuídas; e (iii) terceira emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 23 de dezembro de 2021, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas 110.170 (cento e dez mil, cento e setenta) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, por 166 (cento e sessenta e seis) cotistas, atingindo o montante total de R\$ 11.017.000,00 (onze milhões e dezessete mil reais).

Emissão de Novas Cotas

Conforme item 15.6 do Regulamento, o Administrador está autorizado a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado do Fundo. Adicionalmente, novas emissões de cotas do fundo podem ser deliberadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, a partir da 3ª emissão de novas Cotas do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos.

A cada nova oferta, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, exceto na primeira oferta de distribuição de Cotas, bem como deve ser realizada nos termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis. A integralização em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição, prorrogável automaticamente por igual período caso qualquer dos competentes órgãos de registro de imóveis formule exigências em relação ao pedido de registro do respectivo título.



Composição Atual da Carteira do Fundo

Na data deste Prospecto, o Fundo é detentor dos seguintes ativos:

Imóvel Canoas

O Fundo é legítimo titular de 100% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 80.150, do Registro de Imóveis de Canoas - RS ("Imóvel Canoas"), o qual foi havido por meio da "Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações", lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP em 05 de outubro de 2020, livro nº 11.179, pág. nº 049. O Imóvel Canoas, localizado no Município de Canoas, Rio Grande do Sul, fica situado à Rua David Canabarro, S/Nº, a qual é acessada principalmente através da Rua Dr. Barcelos e Avenida Guilherme Schell, que estabelecem a principal ligação com as Rodovias BR 116, que interliga o município a Porto Alegre, capital do Estado e a Caxias do Sul no outro sentido.

Com uma importante proximidade do centro da cidade e da BR 116, a área total de 7.040,00 m² e área construída total de 1.828,34 m² de edificações que compõem o Complexo Operacional de Canoas são constituídas basicamente edifícios principais destinados a escritórios, casa de força, complexo industrial, área de estoque e manipulação de gás, dentre outros, o Imóvel Canoas encontra-se 100% locado para a Air Liquide Brasil Ltda uma das maiores empresas de gases, tecnologia e serviços para área industrial e medicinal do país. Por força do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 21 de março de 2017, o qual se encontra devidamente registrado sob o nº 09, na matrícula nº 80.150 do Registro de Imóveis de Canoas - RS, o Imóvel Canoas encontra-se alienado fiduciariamente em favor da ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Isec"), em garantia das obrigações decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A, sendo que atualmente a alienação fiduciária de imóveis encontra-se em processo de baixa junto ao competente cartório de registro de imóveis.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que o seguro contratado para o Imóvel Canoas é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel Canoas, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Imóvel São José dos Campos

O Fundo é legítimo titular de 100% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 123.192, do Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos - SP ("Imóvel São José dos Campos"), o qual foi havido por meio da "Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações", lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP em 05 de outubro de 2020, livro nº 11.179, pág. nº 049. O Imóvel São José dos Campos, localizado no Município de São José dos Campos, São Paulo, fica situado à Estrada Dom José Antônio do Couto (antiga Estrada. do Cajurú), nº 655, a qual é acessado principalmente através da Rodovia Presidente Dutra e Avenida Pedro Eriggi, que estabelecem a principal ligação com as Rodovias Ayrton Senna, Fernão Dias e com o Porto de Santos.

O Imóvel São José dos Campos está estrategicamente posicionado nas proximidades da Refinaria da Petrobrás - REVAP, o que lhes garante benefícios como custos reduzidos nos seus insumos. Com a área total de 8.463,57 m² e seu terreno lindeiro que possui uma área total de 9.402,98 m², o Imóvel São José dos Campos totaliza uma área de 17.866,55m², composta por edificações que compõem o Complexo Operacional de São José dos Campos são constituídas basicamente edifícios principais destinados a escritórios, casa de força, complexo industrial, dentre outros. O Imóvel São José dos Campos encontra-se 100% locado para a Air Liquide Brasil Ltda., uma das maiores empresas de gases, tecnologia e serviços para área industrial e medicinal do país.

Por força do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 21 de março de 2017, o qual se encontra devidamente registrado sob o nº 12, na matrícula nº 123.192, do Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos - SP, o Imóvel Canoas encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Isec, em garantia das obrigações decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A, sendo que atualmente a alienação fiduciária de imóveis encontra-se em processo de baixa junto ao competente cartório de registro de imóveis.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que o seguro contratado para o Imóvel São José dos Campos é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel São José dos Campos, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Imóvel Cachoeirinha

O Fundo é legítimo titular da (i) fração ideal de 24,86% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 59.118, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Cachoeirinha - RS, o qual foi havido por meio da "Escritura Pública de Conferência de Direitos Aquisitivos de Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento e Outras Avenças", lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca





de São Paulo - SP, em 05 de outubro de 2020, livro nº 11.179, pág. nº 069; e da (ii) fração ideal de 0,46% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 59.118, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Cachoeirinha - RS, o qual foi havido por meio da "Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações" lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, em 05 de outubro de 2020, livro nº 11.179, pág. nº 087 (em conjunto "Imóvel Cachoeirinha").

O Imóvel Cachoeirinha, localizado no Município de Cachoeirinha, Rio Grande do Sul, fica situado Avenida Frederico Augusto Ritter, região do distrito industrial do Município, a qual é acessado principalmente através da Rodovia RS-118. Cachoeirinha é conhecida por ter um grande distrito industrial e ter a sede de grandes empresas de diversos ramos. O acesso ao terreno é feito através de ruas asfaltadas e o mesmo está a uma distância de 1,5km da Rodovia RS-118.

Com a área total de 1.998.750,00 m², o Imóvel Cachoeirinha é composto por edificações que compõem o Complexo são constituídas basicamente de galpões, escritórios, laboratórios e áreas de apoio independentes, sendo as de maior porte as que comportam a produção industrial. O partido construtivo adotado para o avaliando foi o de constituir um conjunto homogêneo, mas com suas subdivisões estruturadas de forma a propiciar boa administração e operação. Os prédios destinam-se às atividades industriais de fabricação, estoque de cigarros, centro de distribuição logístico, escritórios administrativos e laboratórios. O Imóvel Cachoeirinha encontra-se 100% locado para a British American Tobacco "BAT" Brasil, hoje uma das líderes mundiais no mercado de tabaco.

Por força dos "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 15 de setembro de 2017, o qual se encontra devidamente registrado sob o nº 08, na matrícula nº 59.118, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Cachoeirinha - RS, a fração ideal de 50% do Imóvel Cachoeirinha encontra-se alienada fiduciariamente em favor da Isec, em garantia das obrigações decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que o seguro contratado para o Imóvel Cachoeirinha é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel Cachoeirinha, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Imóvel Salvador

O Fundo é legítimo titular de 100% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel Salvador"), o qual foi havido por meio do "Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças", celebrado em 03 de novembro de 2020 entre Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09, Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.019.437/0001-56, e BTS IV - Fundo e Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 13.726.121/0001-67, na qualidade de vendedores, e o Fundo, na qualidade de comprador da integralidade das ações da Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61. O Imóvel Salvador está localizado no Município de Salvador, Bahia, situado à Rodovia BR - 324, nº 2662, no Bairro Palestina. já na divisa entre os municípios de Salvador e Simões Filho.

O Imóvel Salvador possui uma área total de terreno de 151.000,00m², o complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 151.000,00 m². ABL: 35.690m², 100% locação atípica, funcionando como centro de distribuição da BRF S.A., nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado pela Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de locadora, em 13 de outubro de 2011, conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que o seguro contratado para o Imóvel Salvador é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel Salvador, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Imóvel Almanara

O Fundo é o legítimo proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 152.448 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP ("Imóvel Almanara"), o qual foi havido por meio da "Escritura de Venda e Compra de Bem Imóvel", lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, em 12 de novembro de 2020, livro nº 11.190, pág. nº 009. O Imóvel Almanara está localizado no Município de Jandira, São Paulo, situado à Rua Barbosa da Silva, nº 173, Jardim Alvorada, Polo Industrial Jandira, Jandira - SP.

O Imóvel Almanara possui uma área total de terreno de 7.583,72 m², o complexo é formado por galpão construído seguindo padrões para a indústria de alimentos, utilidades e edifício de escritório distribuídos em 7,5 mil m². ABL: 5.602m², 100% locação atípica, onde se encontra o complexo logístico, câmaras refrigeradas e cozinha industrial central para o preparo padronizado das receitas ofertadas nas 16 unidades dos restaurantes Almanara em São Paulo. O Imóvel Almanara encontra-se 100% locado para a Almanara Restaurante e Lanchonetes Ltda., funcionando como centro logístico.





O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que o seguro contratado para o Imóvel Almanara é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel Almanara, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Na data deste Prospecto, o Fundo está negociando a alienação do Imóvel Almanara com o Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32, pelo valor de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), conforme aprovado na assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, por 31,23% (trinta e um inteiros e vinte e três centésimos por cento) dos Cotistas do Fundo, realizada no dia 26 de setembro de 2022.

Imóvel Vitória de Santo Antão

O Fundo possui a fração ideal de 12,48% do imóvel objeto da matrícula nº 21.484 do 1º Serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/ PE, está situado no estado de Pernambuco, em Vitória de Santo Antão (VISA). Assim como o ativo de Salvador, o centro de distribuição BRF VISA, compõe a malha de distribuição nordestina da BRF. O imóvel está inserido dentro da planta da BRF de VISA, onde são preparados embutidos, congelados e outros produtos da marca. O ativo é composto por um conjunto de câmaras frias (2 refrigeradas e 2 congeladas), 02 antecâmaras, área administrativa e pátio para recebimento/expedição distribuídos em 30.694 m² locáveis, 100% locação atípica.

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Taxa de Ingresso e de Saída:

Não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição pelos cotistas de cotas do Fundo, não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador cobrar uma Taxa de Distribuição Primária, incidente sobre as cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às ofertas, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Administrador contratou a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

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



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:

<http://www.cvm.gov.br> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística”; clicar no link do nome do Fundo, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

Não obstante caso ao longo do período de distribuição das Cotas haja a divulgação pelo Fundo de quaisquer informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável, tais informações serão incorporadas por referência ao presente Prospecto, tal como permitido pelos 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03 e se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

Formador de Mercado

O Administrador poderá contratar formador de mercado para as Cotas, atuando, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, a contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de Formador de Mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no item 24.9 do Regulamento. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, respeitados os prazos previstos no parágrafo 3º do artigo 24 do Regulamento. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no Regulamento. A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o item 24.1 e seguintes do Regulamento, bem como o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) o Administrador ou Consultor Imobiliário; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou Consultor Imobiliário; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; (vii) os locatários dos Ativos Imobiliários ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos contratos de locação atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (viii) os Cotistas Conflitados. Não se aplica a vedação de que tratam os itens acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos do bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado deverá informar tal condição ao Administrador, seja em Assembleia Geral (presencial ou virtual) ou em resposta a eventual processo de consulta formal, e apresentar ao Administrador, no mesmo ato, as seguintes informações, sob pena de ter seu voto declarado nulo: (i) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF; (ii) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo; (iii) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas; (iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas; e (v) na hipótese de o Cotista apresentar interesse pela exceção prevista abaixo, uma autorização para que o Administrador transmita aos demais Cotistas todas as informações listadas nos itens “i” a “iv” acima. Para fins do inciso (v) acima, no ato da convocação da respectiva Assembleia Geral, o Administrador reportará aos demais Cotistas





as informações e documentos recebidos, sem que, para isso, seja necessária a divulgação das informações pessoais de Cotistas pessoas físicas. Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas. **Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção “Sumário do Fundo - Taxa de Administração”, na página 80 deste Prospecto, bem como seções subsequentes. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 72 deste Prospecto.**

Exercício Social do Fundo

O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

Política de Distribuição de Resultados

Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento e apuração dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Consultor Imobiliário. O Consultor Imobiliário poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis. O percentual mínimo de distribuição acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido. Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, anterior ao mês de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira. O Administrador, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Consultor Imobiliário, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

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

Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral: a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão; b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Consultor Imobiliário, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis



eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária. Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser





obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, 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.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo:

- A) IOF/Títulos:** O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.
- B) IOF/Câmbio:** As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.
- C) IR:** O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo: (i) Cotistas residentes no Brasil - Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IRPJ e da CSLL). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da PIS e da COFINS. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) Cotistas residentes no exterior - Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento); e (b) os



ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

Tributação aplicável ao Fundo

- A) IOF/Títulos:** O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.
- B) IR:** Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.
- C) Outras considerações:** Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

O Administrador e o Consultor Imobiliário não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Principais Fatores de Risco do Fundo:

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

Os ativos da carteira poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar que os fundos de investimento imobiliário são 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, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

RISCOS DE MERCADO

O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

RISCO DE DESEMPENHO PASSADO

Quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.





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

Fatores macroeconômicos relevantes

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

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 102 deste Prospecto.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil





ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Imobiliários. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como RFB, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Recentemente, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

Risco de mercado

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

Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Administrador e Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes 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 pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas



de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos 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.

Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas

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 em hipótese alguma. 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 Novas 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 poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. 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 emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente 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 investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim,



considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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 / Risco Regulatório

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, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, 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 e, 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, 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 desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com as custas de litígio. **Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.**

Risco de desempenho passado

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

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

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 serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. **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 da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. **Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário 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 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 disponibilidade 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 novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

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 Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição do Ativo Alvo da Oferta, 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, 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 decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos



Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas 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 § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "i" a "v", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

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

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 relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar à sua função, 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 e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco 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 do Administrador, 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.

Risco de discricionariedade de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Administrador na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Administrador, fato que



poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A instabilidade econômica resultante dos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos integrantes da carteira do Fundo e aplicações financeiras. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS ou qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos integrantes da carteira do Fundo, e aplicações financeiras. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e seus rendimentos.

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, mas não se limitando, a 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 encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; e (vii) o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo da Oferta, em áreas próximas aos Ativos Alvos da Oferta.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da



contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

A não contratação de seguro pelos locatários dos imóveis investidos pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em 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 de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

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

Risco de 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 que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Ainda, a existência de focos de contaminação ambiental significativa nos terrenos dos Imóveis e/ou outros riscos ambientais, bem como a ocorrência de eventos que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses Imóveis, bem como para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, afetando, por consequência, os resultados do Fundo, e, consequentemente os Cotistas.

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

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de 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) cobrança, retroativa à até 5 (cinco) anos a contar da data de verificação da divergência pelo referido órgão, pela prefeitura competente, da diferença do IPTU sobre a diferença entre a área constante no cadastro da Prefeitura e a área constante na matrícula do imóvel; (iii) a impossibilidade da averbação da construção; (iv) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (v) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (vi) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos empreendimentos 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 empreendimentos que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato





acarretar riscos e passivos para os empreendimentos 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.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, 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, escritórios, shopping centers, 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 ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. 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 Ativos Alvo da Oferta

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, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de 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.

Conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos”, constante na página 56 do Prospecto, as aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas ao cumprimento das seguintes condições: **(i)** regular liquidação da Oferta, com a verificação de disponibilidade de recursos financeiros para que o Fundo possa pagar integralmente os custos de realização da Oferta e, bem assim, o preço ajustado com a promitente vendedora; **(ii)** conclusão satisfatória, a exclusivo critério do Fundo, das auditorias jurídica dos imóveis nos quais foram construídos os Ativos Alvo da Oferta, sua proprietária e antecessoras nos últimos 10 (dez) anos, comercial, técnica e ambiental, com o objetivo de confirmar a viabilidade econômica e jurídica das aquisições; **(iii)** apresentação, pela vendedora, ao Fundo, da comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, ou de comprovante do efetivo recebimento pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, de notificação





enviada pela vendedora informando-os a respeito do direito de preferência para a aquisição das frações ideais dos Ativos Alvo da Oferta e da superação do prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de referida notificação para tal exercício sem a manifestação dos referidos locatários e/ou coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, a esse respeito; e **(iv)** negociação e celebração de forma satisfatória dos documentos finais que reflitam de maneira vinculante as condições da aquisição e eventuais disposições decorrentes do resultado da auditoria jurídica, que incluirão, mas não se limitando: aos atos societários de todas as partes necessários à aprovação e concretização da aquisição, incluindo a implementação de todos e quaisquer atos societários e/ou a realização de quaisquer atos perante os competentes cartórios de registro de imóveis, que sejam necessários à alienação dos imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como a anuência de eventuais credores da vendedora com relação à venda e compra dos imóveis, caso aplicável.

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

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

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, 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, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas





patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Investir nas cotas de um fundo de investimento imobiliário envolve riscos que podem sujeitar o investidor a perdas

Investir nas cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais, bem como riscos relacionados, dentre outros, à falta de liquidez das cotas, à volatilidade dos mercados de capitais e aos riscos associados à carteira de investimentos imobiliários. As cotas do Fundo não contam com qualquer garantia do Administrador do Fundo, do Gestor, do Coordenador Líder, dos agentes, não contam com qualquer tipo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

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

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



Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários

A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, dentre outras. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; ou (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Ademais, as atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários e/ou impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo, bem como o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

Risco decorrente da aquisição de Ativos nos termos da Resolução CMN nº 2.921/02

O Fundo poderá adquirir Ativos vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921/02. Nesta modalidade de operação, o recebimento pelo Fundo (credor da instituição financeira) dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921/02 está condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas, sendo que (i) na hipótese de inadimplemento na operação ativa vinculada pelo tomador do respectivo crédito, todo e qualquer pagamento ao credor (Fundo), pela instituição financeira, será postergado; e (ii) caso a execução de garantias não seja suficiente para a liquidação da operação ativa vinculada, ou em outras situações de não liquidação da operação, o credor (Fundo) não receberá o pagamento, seja do principal ou dos encargos. Neste caso, portanto, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou do Gestor e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o Gestor, vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição do Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade de um dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos" na página 56 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta."

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

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

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

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

Os Ativos Alvo da Oferta 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 Alvos da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Riscos de Auditoria Jurídica

No âmbito da aquisição dos Ativos Alvos da Oferta, será realizada auditoria jurídica em relação aos referidos imóveis, e, para fins da presente Oferta, o Administrador analisará o conteúdo do relatório produzido. Ainda assim, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão afetar adversamente a aquisição dos Ativos Alvo, podendo os rendimentos esperados pelos Investidores da Oferta sofrerem impactos negativos.

Riscos relativos à Oferta

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas 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 Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta

hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Indisponibilidade de negociação das Novas 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, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. 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 Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos 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 Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 e com dedução dos valores relativos

aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver perda de oportunidade em outros investimentos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo, com cenários mais restritos para alocação dos seus investimentos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida e o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a total aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” na página 56 deste Prospecto.

Demais riscos

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

Informações contidas neste Prospecto

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

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

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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. 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 Coordenador Líder 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 ENTRE O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Guide Investimentos, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Administrador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Guide Investimentos e o Administrador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Guide Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Administrador presta serviços ao mercado, inclusive, a outras instituições financeiras. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Escriturador. O Coordenador Líder e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a outras instituições financeiras. O Escriturador e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Custodiante. O Coordenador Líder e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a outras instituições financeiras. O Custodiante e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





8. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *websites*.

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP

Website: www.brltrust.com.br (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "FII GUARDIAN LOGÍSTICA" e, então, clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início" ou Anúncio de Encerramento", ou na opção desejada).

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, São Paulo - SP

Website: <https://www.guide.com.br> Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundo Imobiliário", selecionar "Em andamento", localizar "GALG11 - FII Guardian Logística" e clicar em "+", localizar e clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2022 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística", e, então, localizar a opção desejada.

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: https://www.b3.com.br/pt_br/

Neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística" e, então, localizar a opção desejada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 93 A 111 DESTES PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	Declaração do Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 400
ANEXO II	Declaração do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400
ANEXO III	Ato do Administrador
ANEXO IV	Instrumento de Constituição do Fundo
ANEXO V	Regulamento do Fundo
ANEXO VI	Estudo de Viabilidade
ANEXO VII	Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472
ANEXO VIII	Minuta do Pedido de Subscrição
ANEXO IX	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Declaração do Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19ª andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, como um fundo de investimento imobiliário, nos termos da lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 e nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, regido por seu regulamento, conforme alterado de tempos em tempos, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.295.919/0001-60 ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta da 4ª emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das cotas do Fundo; (ii) o prospecto ("**Prospecto**") contém, na data de sua respectiva disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, sobre as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 27/10/2022 | 16:40:13 BRT

5ACC07E983394EEC92315776C570D9FB

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

Nome: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE

Nome:

Cargo: Diretor

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Declaração do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública ("Oferta") da 4ª emissão de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, como um fundo de investimento imobiliário ("Fundo"), nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e regido por seu regulamento, conforme alterado de tempos em tempos, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") declara que tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na data de sua respectiva disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, sobre as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

MARCOS BRUM
AMARAL:255972
56068
Assinado de forma digital por MARCOS BRUM
AMARAL:25597256068
Dados: 2022.10.27 17:26:29 -03'00'

FLAVIO PACHECO
STRUNK:03660604658
Assinado de forma digital por FLAVIO PACHECO
STRUNK:03660604658
Dados: 2022.10.27 20:29:54 -03'00'

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Ato do Administrador



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 3.757.511 de 26/10/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **9 (nove) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 25/10/2022, protocolado sob nº 3.764.060, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.757.511** e averbado no registro nº 3.722.057 de 05/11/2020 no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

Rodrigo Martins Cavalcante:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))
DocuSign®, Inc.:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 26 de outubro de 2022

Assinado eletronicamente

Douglas Soares Saugo
Substituto do Oficial

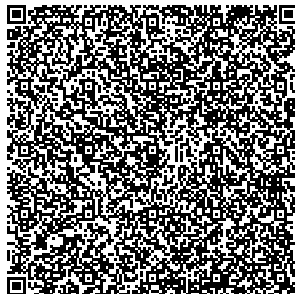
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 74,78	R\$ 21,32	R\$ 14,63	R\$ 3,98	R\$ 5,10
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,62	R\$ 1,56	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 124,99



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00201762932278012



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1126494TIFB000043982BA22D

DocuSign Envelope ID: AAC6F6F7-6E34-4ABA-9D51-4CBA3D53A38A

ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA
CNPJ nº 37.295.919/0001-60

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, conforme recomendação do consultor imobiliário do Fundo, a saber a **GUARDIAN GESTORA LTDA.** (atual denominação da Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria S.A.) ("Consultor Imobiliário"), nos termos do item 15.6 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), **RESOLVE:**

1. Aprovar a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo (respectivamente, "4ª Emissão" e "Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), a serem colocadas em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo uma delas a instituição líder ("Coordenadores" e "Coordenador Líder", respectivamente), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com as características abaixo:

- a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.
- b) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados

DocuSign Envelope ID: AAC6F6F7-6E34-4ABA-9D51-4CBA3D53A38A

observados os procedimentos operacionais do escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta.

h) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será divulgado no anúncio de início da Oferta e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

i) **Investimento Mínimo:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir uma quantidade mínima de Novas Cotas, conforme previsto nos documentos da Oferta ("Valor Mínimo de Investimento"). Tal quantidade mínima não será aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, bem como nas demais hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

j) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrito nos documentos da Oferta.

k) **Público Alvo da Oferta:** O público-alvo da Oferta e da 4ª Emissão é composto por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando, de pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar, nos termos da Resolução do CMN nº 4.661, de 25 de maio de 2018, conforme alterada, e demais veículos de investimento, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

l) **Prazo da Oferta:** A Oferta deverá ser encerrada em até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

m) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Página

000006/000009

Registro Nº

3.757.511

26/10/2022

Protocolo nº 3.764.060 de 25/10/2022 às 15:58:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.511** em **26/10/2022** e averbado no registro nº 3.722.057 de 05/11/2020 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 74,78	R\$ 21,32	R\$ 14,63	R\$ 3,98	R\$ 5,10	R\$ 3,62	R\$ 1,56	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 124,99



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: AAC6F6F76E344ABA9D514CBA3D53A38A		Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: Ato do Administrador - Fil Guardian 4ª Emissão - i2a 24102022 Versão 0...		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 5	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 4	Rubrica: 0	Isabel Francisco Damião
Assinatura guiada: Ativado		Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar
Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado		São Paulo, SP 01451-011
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		idamiao@brltrust.com.br
		Endereço IP: 179.191.76.50

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Isabel Francisco Damião	Local: DocuSign
24/10/2022 13:58:38	idamiao@brltrust.com.br	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data

Rodrigo Martins Cavalcante rcavalcante@brltrust.com.br Director BRLTRUST Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: SACCN7E93394EE... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.76.50	Enviado: 24/10/2022 13:59:26 Visualizado: 24/10/2022 14:07:34 Assinado: 24/10/2022 14:07:37

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 19/11/2019 14:40:45
ID: e85303d1-6cdf-44ed-8646-9229fda09252

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora

Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/10/2022 13:59:26
Entrega certificada	Segurança verificada	24/10/2022 14:07:34
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/10/2022 14:07:37
Concluído	Segurança verificada	24/10/2022 14:07:37

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Página

000007/000009

Registro Nº

3.757.511

26/10/2022

Protocolo nº 3.764.060 de 25/10/2022 às 15:58:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.511** em **26/10/2022** e averbado no registro nº 3.722.057 de 05/11/2020 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 74,78	RS 21,32	RS 14,63	RS 3,98	RS 5,10	RS 3,62	RS 1,56	RS 0,00	RS 0,00	RS 124,99

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 02/07/2019 11:17:42
Partes concordam em: Rodrigo Martins Cavalcante

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Página

000008/000009

Registro Nº

3.757.511

26/10/2022

Protocolo nº 3.764.060 de 25/10/2022 às 15:58:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.511** em **26/10/2022** e averbado no registro nº 3.722.057 de 05/11/2020 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 74,78	RS 21,32	RS 14,63	RS 3,98	RS 5,10	RS 3,62	RS 1,56	RS 0,00	RS 0,00	RS 124,99

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: dbonifacio@brltrust.com.br

To advise BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dbonifacio@brltrust.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dbonifacio@brltrust.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.758.616 de 18/11/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **6 (seis) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 18/11/2022, protocolado sob nº 3.765.272, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.758.616** e averbado no registro nº 3.757.511 de 26/10/2022 no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

DocuSign, Inc.: (Padrão: Privado(não ICP-Brasil))
Daniela A. Bonifácio Borevitz: (Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 18 de novembro de 2022

Assinado eletronicamente

Douglas Soares Saugo
Substituto do Oficial

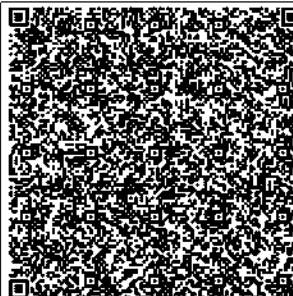
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00201667632259062



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1126494TIFC000046989CB22S

<

DocuSign Envelope ID: 89FEDB37-8EC8-4528-A718-4319761E333B

a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

b) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3, observado que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, após o encerramento da Oferta e obtenção da autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme detalhado nos documentos da Oferta.

c) **Quantidade de Cotas da 4ª Emissão e Valor da Cota da 4ª Emissão:** Serão emitidas, inicialmente, até 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada em virtude da emissão das Novas Cotas Adicionais, conforme definido abaixo. O valor de emissão das Novas Cotas será de R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), definido nos termos do item 15.6.2 do Regulamento ("Valor de Emissão das Novas Cotas"), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, conforme abaixo definida. Adicionalmente, as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Valor de Emissão das Novas Cotas acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

d) **Montante da Oferta:** O valor total da 4ª Emissão será de , inicialmente, R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões, trezentos e dez mil reais), considerando o Valor de Emissão das Novas Cotas e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Montante da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas ("Novas Cotas Adicionais").

e) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das novas Cotas da 4ª Emissão, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, 760.043 (setecentas e sessenta mil e quarenta e três) Novas Cotas, o que corresponde ao montante mínimo de R\$ 6.999.996,03 (seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas da 4ª Emissão que não forem

DocuSign Envelope ID: 89FEDB37-8EC8-4528-A718-4319761E333B

de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta.

h) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será divulgado no anúncio de início da Oferta e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

i) **Investimento Mínimo:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir uma quantidade mínima de Novas Cotas, conforme previsto nos documentos da Oferta ("Valor Mínimo de Investimento"). Tal quantidade mínima não será aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, bem como nas demais hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

j) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrito nos documentos da Oferta.

k) **Público Alvo da Oferta:** O público-alvo da Oferta e da 4ª Emissão é composto por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando, de pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar, nos termos da Resolução do CMN nº 4.661, de 25 de maio de 2018, conforme alterada, e demais veículos de investimento, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

l) **Prazo da Oferta:** A Oferta deverá ser encerrada em até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

Página

000006/000006

Registro Nº

3.758.616

18/11/2022

Protocolo nº 3.765.272 de 18/11/2022 às 15:07:34h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.758.616 em 18/11/2022 e averbado no registro nº 3.757.511 de 26/10/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 12.921,73	RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,00	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 89FEDB378EC84528A7184319761E333B

Assunto: Complete com a DocuSign: Ato do Administrador (Preço) - FII Guardian 4ª Emissão - Iza 17112022 ...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 5

Certificar páginas: 1

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:

Isabel Francisco Damião

Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar

São Paulo, SP 01451-011

idamiao@brltrust.com.br

Endereço IP: 179.191.76.50

Rastreamento de registros

Status: Original

18/11/2022 10:06:52

Portador: Isabel Francisco Damião

idamiao@brltrust.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Daniela A Bonifacio Borovicz
dbonifacio@brltrust.com.br
Legal Director
BRL Trust
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 179.191.76.50

Registro de hora e data

Enviado: 18/11/2022 10:07:22
Reenviado: 18/11/2022 11:20:16
Reenviado: 18/11/2022 11:53:08
Visualizado: 18/11/2022 11:58:58
Assinado: 18/11/2022 11:59:02

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	18/11/2022 10:07:22
Entrega certificada	Segurança verificada	18/11/2022 11:58:58
Assinatura concluída	Segurança verificada	18/11/2022 11:59:02
Concluído	Segurança verificada	18/11/2022 11:59:02
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Instrumento de Constituição do Fundo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO HANARI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**HANARI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

- i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;
- ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e
- iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófarso Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado HANARI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;



4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;
- v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vi. Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 27 de maio de 2020.

DocuSigned by:
Daniela Assarito Bonifácio Borovick
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICK
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 5/28/2020 | 11:19:10 AM BRT
ICP-Brasil
8D2A9CC1C2045EB86AB014CB7A91D1D

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



REGULAMENTO DO
HANARI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Regulamento do
HANARI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	8
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	14
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	14
CAPÍTULO V - DA GESTÃO.....	16
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	19
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	21
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	21
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	22
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	25
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO.....	26
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	32
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	41
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	47
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO	50
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	52
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	53
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	54
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	57
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS	59



REGULAMENTO DO
HANARI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O HANARI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias, , pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2 Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3 Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

“Ativos Imobiliários”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional,;

“Auditor Independente”: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São



Paulo-SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

“**Capital Integralizado**”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“**Chamada de Capital**”: cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, limitado ao montante máximo de subscrição das Cotas do Fundo. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição.

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a



integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo - SP; (ii) aqueles sem expediente na B3.

“**Distribuidor**”: o **Administrador** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“**Empresas de Avaliação**”: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

“**Escriturador**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

“**Fundo**”: o **HANARI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

“**Imóveis-Alvo**”: (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;



“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 554**”: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

“**Objeto**”: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;



“Outros Ativos”: os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: I - a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“Público Alvo”: O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

“Suplemento”: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“Taxa de Administração”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

“Valor Disponível para Distribuição”: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 4º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.



Parágrafo 5º: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

III - a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV - dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:



- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;



VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

XII - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.



Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;



- III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor



especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.



CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Parágrafo Único: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9º Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

Artigo 10 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.



Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 5º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.



Parágrafo 7º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 9º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 11: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 12: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

CAPÍTULO V - DA GESTÃO



Artigo 13 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: São obrigações do gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;
- II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;
- III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;
- V. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VI. supervisionar a performance do Fundo;
- VII. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;



- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
 - X. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
 - XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
 - XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
 - XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do



direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Parágrafo 5º: O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 6º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 2º - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de



serviços de custódia.

Parágrafo 3º - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17 Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I - decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II - Identificação de oportunidades de negócio, orientação ao Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

Parágrafo Único: Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do



Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

Artigo 18 A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo;
e
- II - a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.



Parágrafo 1º: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Artigo 21 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:



I - Ativos Imobiliários; e

II - Outros Ativos, quais sejam:

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
- e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.



Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 7º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:



I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Único: Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à



transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 26 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e



aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá



ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, 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, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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.



(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do



dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) **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, decoração, 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 do Fundo. Não obstante, 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.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** - Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas



propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Artigo 26 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- (v) emissão de novas cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;



- (x) 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;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);
- (xiv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- (xv) operações com Partes Relacionadas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

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

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.



Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

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

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I - ser Cotista do Fundo;



- II - não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza ;
- IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.



Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.



Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:



I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
- e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.



Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo , desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador ou o seu Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;



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

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III - todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.



Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.



Parágrafo 3º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª



(primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.



Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.



Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- I - Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- II - York & Partners Fair Opinion Consultoria; ou
- III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º: Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º: A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 6º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.



Parágrafo 7º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Parágrafo Único: Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 48 O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).



Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Parágrafo Único: Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:



- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate



poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.



•

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;



VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.



Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.



Parágrafo Único: A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, quando o Fundo passar a ser listado deverá ser divulgado o p.u. nos sistemas da B3 até o 5º (quinto) dia útil do respectivo mês, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:



I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:



I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes.

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472; e

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.



Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO IXX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.



Artigo 70: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.



ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
HANARI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até [.] ([.]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R\$ [.]00 ([.]reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (" <u>Valor da Cota</u> ").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R\$ [.]00 ([.] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.]mil) cotas, totalizando o montante de R\$ [.]00 ([.]de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por investidor.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única
Remuneração / <i>Benchmark</i>:	[.]% ([.] por cento) ao ano, exponencial, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.



Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> "), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Forma de Integralização:	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.



Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Regulamento do Fundo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I
VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**

São Paulo, 25 de agosto de 2022.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES.....	6
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	10
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO	12
CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	13
CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	14
CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE	14
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO.....	17
CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL	20
CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR	20
CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	22
CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES.....	24
CAPÍTULO XII - DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS	25
CAPÍTULO XIII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	25
CAPÍTULO XIV - CONFLITO DE INTERESSES	26
CAPÍTULO XV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	29
CAPÍTULO XVI - RESGATES.....	32
CAPÍTULO XVII - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	32
CAPÍTULO XVIII - RISCOS	32
CAPÍTULO XIX - ENCARGOS	33
CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	34
CAPÍTULO XXI - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	36
CAPÍTULO XXII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO.....	37
CAPÍTULO XXIII - TRIBUTAÇÃO.....	37
CAPÍTULO XXIV - ASSEMBLEIA GERAL	38
CAPÍTULO XXV - ATOS E FATOS RELEVANTES	45
CAPÍTULO XXVI - LIQUIDAÇÃO	46
CAPÍTULO XXVII - DIA ÚTIL.....	47
CAPÍTULO XXVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	48
CAPÍTULO XXIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	48
CAPÍTULO XXX - FORO.....	48
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA.....	49

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

“Administrador”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos Financeiros”	Tem o significado a ele atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
“Ativos Imobiliários”	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2.1 deste Regulamento.
“Auditor Independente”	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Consultor Imobiliário, para a prestação de tais serviços.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

“<u>CEPAC</u>”	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“<u>CNPJ</u>”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“<u>Capital Autorizado</u>”	Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“<u>Código ANBIMA</u>”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
“<u>Código Civil Brasileiro</u>”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“<u>Conflito de Interesses</u>”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“<u>Consultor Imobiliário</u>” “<u>Guardian</u>”	GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César, CEP 01.417-010, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37.
“<u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u>”	Contrato de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário.
“<u>Cotas</u>”	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
“<u>Cotistas</u>”	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“<u>Cotistas Conflitados</u>”	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no artigo 14.4 abaixo.
“<u>Custodiante</u>”	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
“<u>CVM</u>”	Comissão de Valores Mobiliários.
“<u>Data de Emissão</u>”	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.

<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<u>“Dia Útil”</u>	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
<u>“Escriturador”</u>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade.
<u>“Formador de Mercado”</u>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.7 deste Regulamento.
<u>“Fundo”</u>	Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística.
<u>“Gestor”</u>	Guardian, após a conclusão do seu credenciamento junto à CVM conforme artigo 7.9 abaixo, ou outra pessoa jurídica devidamente credenciada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo eventualmente contratada por este.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”</u>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<u>“Imóveis”</u>	Bens imóveis, edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação na modalidade atípica (v.g., <i>built-to-suit</i> , <i>sale & leaseback</i> ou <i>buy to lease</i>) ou típica, localizados em todo o território brasileiro.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

<u>“Oferta Pública”</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<u>“Oferta Restrita”</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais que subscreverem as Cotas após 1 de agosto de 2020 à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, e do Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SER, de 9 de abril de 2020.
<u>“Ofertas”</u>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	Significam: (i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>“Política de Investimento”</u>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<u>“Prospecto”</u>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>“Regulamento”</u>	O presente regulamento do Fundo.

<u>“Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário”</u>	A remuneração devida extraordinariamente ao Consultor Imobiliário, adicionalmente à Taxa de Consultoria Imobiliária, nos termos do artigo 7.8 abaixo, observado que, na hipótese prevista no artigo 7.9 abaixo, esta remuneração continuará a ser devida ao Consultor Imobiliário, contudo, na qualidade de gestor do Fundo, a título de taxa de performance.
<u>“SELIC”</u>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Desenvolvimento Imobiliário”</u>	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário exclusivamente durante o período de construção de empreendimentos, a qual passará a ser devida a partir do 19º (décimo nono) mês de vigência do Fundo, conforme regras definidas no artigo 7.8 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Consultoria Imobiliária”</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.4. deste Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição Primária”</u>	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
<u>“Taxa de Performance”</u>	A taxa devida ao Gestor a título de taxa de performance, a ser calculada de acordo com os mesmos parâmetros da Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, nos termos do item 7.9.1. deste Regulamento.
<u>“Termo de Adesão”</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<u>“Valor de Mercado”</u>	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

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

2.2. GESTÃO

A gestão da carteira de Ativos Financeiros do Fundo será realizada de forma ativa pelo Administrador, conforme disposto neste Regulamento, observado que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo caberá exclusivamente ao Administrador, sem prejuízo das disposições previstas no item 7.9. abaixo.

2.3. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

As atividades de consultoria imobiliária especializada serão exercidas pelo Consultor Imobiliário, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo.

2.4. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.4.1. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.5. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.6. AUDITORIA INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Consultor Imobiliário, para a prestação de tais serviços.

2.7. FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Consultor Imobiliário, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea “j” do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.8. DISTRIBUIDOR

A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.9. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.9.1. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Consultor Imobiliário, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis, bem como das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

2.9.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Consultor Imobiliário, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

4.1. O Consultor Imobiliário deverá:

- i) Realizar consultoria e assessoria na análise das oportunidades de investimentos imobiliários;
- ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- iii) recomendar ao Administrador: **(a)** a celebração de contratos, negócios jurídicos e a realização de operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo; e **(b)** o exercício de direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observada a possibilidade de outorga, pelo Administrador, de procuração específica para a execução de qualquer dos atos indicados nos itens “a” e “b” acima em nome do Administrador, na qualidade de representante do Fundo;
- iv) assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Imóveis e Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- x) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- xi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária;
- xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- xiv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis;
- xv)** quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

6.1.2. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.3. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos.

6.1.4. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis, observados os limites previstos nas normas aplicáveis.

6.2. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento aplicações em sociedades, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM nº 472/08, tais como letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos em legislação em vigor; (v) cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (vii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

6.2.1. Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os ativos descritos nos incisos "i", "ii", "iii", "iv" e "v" do item 6.2 acima definidos como "Ativos Imobiliários").

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

6.3. A cada nova emissão, o Consultor Imobiliário poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Consultor Imobiliário.

6.4. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

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

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

6.5. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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

6.7. O Administrador selecionará os investimentos do Fundo de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, considerando as recomendações do Consultor Imobiliário, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

6.9.1. O Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário e desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não distribuição de rendimentos, nos termos do item 21.2. abaixo, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). Excepcionalmente nos primeiros 18 (dezoito) meses do Fundo, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,01% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,99% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,95% a.a.

7.1.1. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador, Gestor e ao Consultor Imobiliário, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.1.2. Exclusivamente em decorrência da oferta pública da 2ª emissão de Cotas do Fundo, o Administrador fará jus ao recebimento de uma antecipação de remuneração pela prestação de serviços de escrituração, equivalente ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devida e paga na data da liquidação da referida oferta ("Remuneração de Escrituração da 2ª Emissão").

7.2. Observada o artigo 7.1.1 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração ordinária de 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento ao ano) calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, conforme artigos 7.1, acima, e 7.3 e 7.4, abaixo, devida nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária ("Taxa de Consultoria Imobiliária"). A diferença entre a Taxa de Administração presente no quadro acima e a Taxa de Consultoria Imobiliária, expressa em percentual ao ano e calculada da mesma maneira, será destinada ao pagamento da remuneração devida ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador e ao Gestor, observado que qualquer redução na Taxa de Consultoria Imobiliária ocasionará igual efeito na Taxa de Administração.

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

7.4. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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

7.6. Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, o Consultor Imobiliário será contratado pelo Fundo ou pelas SPEs para realizar todo processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do Fundo, além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na remuneração do Consultor Imobiliário. Os prestadores de serviço definidos pelo Consultor Imobiliário serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

7.7. Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, o Consultor Imobiliário será remunerado, a título de Taxa de Desenvolvimento Imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("CAPEX"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data da emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

7.8. O Fundo pagará semestralmente ao Consultor Imobiliário a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, que será devida a partir do 19º (décimo nono) mês de vigência do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo *Benchmark*, e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo *Benchmark*, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário} = 20\% * (R \text{ corrigido} - \text{Meta acum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento ao ano);

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

R corrigido = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo *Benchmark* desde as respectivas datas de pagamento até a data da apuração da performance.

7.8.1. A Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma, observada a carência prevista no Artigo 7.8:

- i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamentos até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e

- ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

7.8.2. A Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário acumulada relativa ao último período de apuração.

7.9. O Consultor Imobiliário está em fase de obtenção de seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM. Dessa forma, assim que concluir tal credenciamento, o Consultor Imobiliário assumirá automaticamente a função de gestor do Fundo, sem que para tal seja necessária aprovação em Assembleia Geral.

7.9.1. Na hipótese prevista no artigo 7.9 acima, a Taxa de Consultoria Imobiliária, a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário e a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário continuarão a ser devidas ao Consultor Imobiliário, porém a título e Taxa de Performance e de remuneração do gestor do Fundo, respectivamente.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e na regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:

- a) realizar a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário;
- b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário;

- c) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- d) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- g) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento;
- i) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- k) dar, desde que requisitado pelo Consultor Imobiliário, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo;
- l) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- m) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- n) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

- o) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- p) no exercício da Política de Investimento do Fundo, considerar as recomendações do Consultor Imobiliário, observada a possibilidade de outorga de mandato específico para eventual exercício direto pelo Consultor Imobiliário de determinados atos em nome do Administrador; e
- q) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
 - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Consultor Imobiliário, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - iv) formador de mercado para as Cotas.
- r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.brltrust.com.br>.

O ADMINISTRADOR DESTES FUNDOS ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS FINANCEIROS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos "i" e "iii" da alínea "p" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Administrador ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.1.1. Caberá ao Administrador destituir o Consultor Imobiliário, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral ou caso o Consultor Imobiliário comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte do Consultor Imobiliário do Fundo relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido na parte final do item 10.3 abaixo até que seja escolhido novo consultor imobiliário para o Fundo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

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

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

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

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

10.6. A não substituição do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

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

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

CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO XII - DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

12.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO XIII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

13.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo.

13.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "c" do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

13.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

CAPÍTULO XIV - CONFLITO DE INTERESSES

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

14.2. Não poderá votar, nas Assembleias Gerais, o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, observadas as exceções previstas no parágrafo 2º do art. 24 da Instrução nº CVM 472/08.

14.3. Sem prejuízo do artigo 23.1 abaixo, não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos locatários dos Ativos Imobiliários ou do empreendedor, desde que este não seja pessoa ligada à Instituição Administradora e/ou ao Consultor Imobiliário.

14.4. Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles Cotistas que:

- (i) Individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que

atuem como empresas que: **(a)** exerçam a fabricação, compra, importação, comercialização, exportação e distribuição de (1) todos os gases do ar, gases raros e outros, em seus estados gasosos, líquidos e sólidos, misturas gasosas, inclusive acetileno, protoxido de azoto (óxido nitroso), hidrogênio, gás carbônico e suas misturas, para fins industriais, medicinais e científicos, inclusive misturas de gases saneantes e domissanitários, e a purificação dos mesmos; (2) equipamentos e acessórios para produção, acondicionamento, estocagem e distribuição de gases em qualquer estado físico, de aplicação industrial, científica e/ou medicinal; (3) equipamentos e peças destinadas às redes de distribuição de gases, com finalidade industrial, medicinal e/ou científica; (4) matérias primas, produtos intermediários e insumos relacionados aos incisos anteriores; (5) produtos acabados relacionados às atividades descritas nos itens 1, 2, 3 e 4 acima, inclusive equipamentos, máquinas, aparelhos e instrumentos utilizados nos processos de soldagem, corte, tratamento de metais, bem como de aplicação científica, terapêutica, hospitalar e/ou industrial, máquinas e equipamentos destinados ao ativo fixo, respectivos componentes, peças de reposição e acessórios; **(b)** exerçam a fabricação de fumo e/ou derivados; ou **(c)** que prestem serviços relacionados às atividades anteriormente mencionadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários;

- (ii) Venham a deter mais de 10% (dez por cento) do total das Cotas do Fundo;
- (iii) Sejam os respectivos locatários dos Ativos Imobiliários;
- (iv) Declararem ser Cotistas Conflitados, nos termos do artigo 24.2.2 abaixo; ou
- (v) Não se manifestar em relação à condição de Cotista Conflitado, nos termos do artigo 24.2.2(i) abaixo.

14.5. Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

- (i) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo, observadas as restrições previstas no artigo 24.13.5 abaixo; e/ou
- (ii) A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos respectivos locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário.

14.6. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos neste Regulamento deverá informar tal condição ao Administrador, seja em Assembleia Geral (presencial ou virtual) ou em resposta a eventual processo de consulta formal nos termos do artigo 24.12.5 abaixo, e apresentar ao Administrador, no mesmo ato, as seguintes informações, sob pena de ter seu voto declarado nulo:

- (i) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF;
- (ii) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- (iii) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;
- (iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas; e
- (v) na hipótese de o Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no artigo 14.8 abaixo, uma autorização para que o Administrador transmita aos demais Cotistas todas as informações listadas nos itens "i" a "iv" acima.

14.6.1. Para fins do artigo 14.6(v) acima, no ato da convocação da respectiva Assembleia Geral para fins do artigo 14.8 abaixo, o Administrador reportará aos demais Cotistas as informações e documentos recebidos, sem que, para isso, seja necessária a divulgação das informações pessoais de Cotistas pessoas físicas.

14.7. Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, os Cotistas Conflitados ficarão sujeitos à restrição prevista no artigo 14.7.1 abaixo.

14.7.1. Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

14.8. Fica ressalvado que, na hipótese de os Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 14.6 acima para a análise pelos demais Cotistas, bem como o envio de quaisquer outras informações que os demais Cotistas considerem necessárias, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para a deliberação sobre a liberação do Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 14.7 acima e seguintes deste Regulamento.

CAPÍTULO XV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

15.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

15.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

15.3. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

15.4. A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

15.5. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Volume Total da Oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

- i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

15.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, considerando eventual recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

15.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.9. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

15.6.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.9. abaixo, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e do Consultor Imobiliário). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

15.6.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, a partir da 3ª emissão de novas Cotas do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.9. abaixo), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

15.6.4. Não haverá direito de preferência na subscrição de novas Cotas na 2ª emissão de Cotas do Fundo.

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

15.7. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Consultor Imobiliário, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

15.8. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

15.9. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Consultor Imobiliário, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público alvo.

15.10. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

15.11. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

15.12. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

15.13. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 15.13.3., abaixo.

15.13.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

15.13.2. A cada nova Oferta, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, exceto na primeira oferta de distribuição de Cotas, bem como deve ser realizada nos termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

15.13.3. A integralização em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição, prorrogável automaticamente por igual período caso qualquer dos competentes órgãos de registro de imóveis formule exigências em relação ao pedido de registro do respectivo título.

15.14. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3.

15.14.1. Para efeitos do disposto neste item 15.14, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.15. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI - RESGATES

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

17.2. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

17.3. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada.

17.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.

17.5. Caberá ao Consultor Imobiliário, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 17.4 acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO XVIII - RISCOS

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

18.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

18.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Consultor Imobiliário que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

18.4. **A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

CAPÍTULO XIX - ENCARGOS

19.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorram diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro

de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

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

19.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

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

CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o parecer do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

- V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

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

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

20.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

20.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

20.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

20.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave- pública.

CAPÍTULO XXI - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

21.1. Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

21.2. Havendo disponibilidades e observado o artigo 6.9.1 acima, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento e apuração dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Consultor Imobiliário..

21.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Consultor Imobiliário poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.3. O percentual mínimo a que se refere o item 21.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

21.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, anterior ao mês de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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

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

21.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Consultor Imobiliário, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

21.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

22.1. O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Administrador, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO XXIII - TRIBUTAÇÃO

23.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

23.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

23.3. O Administrador e o Consultor Imobiliário não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXIV - ASSEMBLEIA GERAL

24.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

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

24.2.1. Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

24.2.2. Para fins do *caput* do artigo 14.6, acima, e do item VIII do artigo 24.13.5, abaixo, e sem prejuízo do artigo 14.6 acima, o Administrador deverá providenciar a inclusão, no instrumento ou documento destinado à manifestação de voto dos Cotistas (v.g., modelo de resposta a consulta formal, boletim de voto à distância, dentre outros), de opção para que os Cotistas declarem não estar enquadrados no conceito de Cotista Conflitado previsto nos artigos 14.4 e 14.5, acima, observado que: **(i)** se os Cotistas não se manifestarem sobre a condição de Cotistas Conflitados, serão automaticamente classificados como tal e, conseqüentemente, não terão seu respectivo voto computado conforme artigo 14.7.1, acima; ou **(ii)** se os Cotistas estiverem enquadrados na condição

de Cotistas Conflitados e se declararem em sentido contrário, além de incorrer em possível crime de falsidade ideológica, previsto no artigo 299 do Código Penal Brasileiro, seus votos poderão ser declarados nulos.

24.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

24.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

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

24.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

24.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5 incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

24.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do artigo 24.10 abaixo ou do artigo 17-A, da Instrução CVM nº 472/08;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

24.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

24.10. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

24.10.1. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

24.10.2. A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

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

24.11.1. O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

24.11.2. O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

24.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

24.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

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

24.12.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

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

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, Consultor Imobiliário ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Consultor Imobiliário ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

24.12.6. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

24.12.7. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 24.12.8 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

24.12.8. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "k" e "m" do item 24.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

24.12.9. Os percentuais de que trata o item 24.12.8 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

24.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 24.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.13.2. Nas hipóteses previstas no 24.13, o Administrador pode exigir:

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

24.13.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.13;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.13.2.

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

24.13.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou Consultor Imobiliário;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo;
- VII. os locatários dos Ativos Imobiliários ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos contratos de locação atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e
- VIII. os Cotistas Conflitados, nos termos do item 14.4 acima.

24.13.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VIII do artigo 24.13.5;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXV - ATOS E FATOS RELEVANTES

25.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

25.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do Consultor Imobiliário ou Administrador;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII. emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI - LIQUIDAÇÃO

26.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

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

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

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

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

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

26.4.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

26.4.3. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

26.4.4. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

26.4.5. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

26.4.6. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

26.5. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

26.5.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

26.6. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

CAPÍTULO XXVII - DIA ÚTIL

27.1. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil").

CAPÍTULO XXVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

28.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

29.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXX - FORO

30.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

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

**ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN
LOGÍSTICA**

Exceto se disposto de forma diversa aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, 7.058.824 (sete milhões, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e quatro) Cotas, que poderão ser reduzidas mediante cancelamento até o Montante Mínimo (abaixo definido) ou aumentadas em até aproximadamente 15% (quinze por cento), com a emissão de até 1.058.823 (um milhão, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e três) Cotas adicionais (" <u>Cotas do Lote Suplementar</u> ") devido ao exercício parcial ou total da Opção de Lote Suplementar (abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais) (" <u>Valor da Cota</u> "), dos quais R\$ 6,00 (seis reais) representam custos da distribuição das Cotas, sendo o valor líquido dos custos no montante de R\$ 79,00 (setenta e nove reais).
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$ 600.000.040,00 (seiscentos milhões e quarenta reais), considerando o Valor da Cota (" <u>Volume Total da Oferta</u> "), observada a possibilidade de redução até o Montante Mínimo ou de aumento mediante o exercício parcial ou total da Opção de Lote Suplementar e consequente aumento do Volume Total da Oferta em até aproximadamente 15% (quinze por cento), considerando o Valor da Cota e as Cotas do Lote Suplementar.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (" <u>Montante Mínimo</u> "), que, caso não seja atingido durante o prazo de colocação das Cotas, estas serão canceladas e os recursos pagos a título de integralização serão devolvidos aos respectivos investidores sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta Restrita junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Opção de Lote Suplementar:	Na hipótese de excesso de demanda, a quantidade total de Cotas da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida em até aproximadamente 15% (quinze por cento), ou seja, 1.058.823 (um milhão, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e três) Cotas, no Valor da Cota, por meio do exercício, pelo coordenador líder da Oferta, da opção de lote suplementar outorgada pelo Fundo, observada a contratação do serviço de estabilização de preços das Cotas nos termos do artigo 5º-B da Instrução CVM nº 476/09 (" <u>Opção de Lote Suplementar</u> ").
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> " e " <u>Investidores Profissionais</u> "), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

Subscrição e Integralização	As Cotas serão: (i) subscritas mediante a formalização dos respectivos Boletins de Subscrição; e (ii) integralizadas: (a) em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("<u>B3</u>"), junto ao coordenador líder da oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, exceto se de outra forma indicada pelo Administrador, hipótese na qual as Cotas deverão ser integralizadas por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil, exclusivamente na conta de titularidade do Fundo indicada abaixo; e/ou (b) em direitos reais sobre bens imóveis, edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação na modalidade atípica (v.g., <i>built-to-suit</i>, <i>sale & leaseback</i> ou <i>buy to lease</i>).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 4ª emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, inscrito no CNPJ sob nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo" e "Estudo") foi elaborado pela Guardian Gestora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 37.414.193/0001-37, Gestora do Fundo ("Guardian" ou "Gestor").

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da Guardian para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Guardian não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade ("Critérios para Aquisição de Ativos"), conforme previstos no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 4ª emissão do Fundo, conforme aprovada em Ato do Administrador, realizado em 25 de outubro de 2022 ("4ª Emissão").

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Estudo, terão os significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística ou no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística ("Prospecto").

1. O mercado logístico e industrial no Brasil

Considerando que atualmente a carteira de imóveis do Fundo não apresenta vacância física ou financeira, e que os contratos de locação são todos em modalidade atípica, proporcionando um *WAULT*⁽¹⁾⁽²⁾ de 10,03 anos, percebemos um reduzido impacto do mercado de imóveis logísticos no curto prazo. Mesmo assim, acompanhamos os mercados e buscamos estar posicionados nas melhores regiões e em locais com vocação logístico para qualquer eventualidade ou oportunidade.

A carteira de imóveis do Fundo se concentra em ativos relevantes dentro da região Sul, Nordeste e Sudeste, onde ficam importantes malhas logística do país.



(1) *weighted average of unexpired lease term* - média ponderada do prazo dos contratos de locação pela receita;
(2) Fonte: Relatório Gerencial GALG11 – Set/22

As taxas de vacância de 6,82%, 6,48% e 10,82% respectivamente nas regiões Sul, Nordeste e Sudeste, (Fonte: Buildings, 3T22), demonstram que os mercados logísticos dessas regiões continuam demandados, mantendo seus níveis de ociosidade abaixo de um dígito. Tais indicadores, nos trazem conforto em uma eventual necessidade de busca por inquilino. Na opinião da Gestora, a vacância permanece caindo, a despeito da quantidade de novas áreas entregues, fato que denota a expressiva demanda por novos espaços logísticos a nível nacional.

Entendemos que os imóveis da carteira imobiliária do Fundo permanecem relevantes e estratégicos para as cias locatárias, de modo que vislumbramos a possibilidade de renovação e/ou extensão dos prazos atuais dos contratos, antes de seus vencimentos.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos conforme premissas previstas abaixo. Ainda que a Guardian acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

1. Resumo de informações Carteira Imobiliária do Fundo

1.1. Imóveis

1.1.1. Souza Cruz – Cachoeirinha/RS

O fundo possui a fração ideal de 25,32% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 59.118, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Cachoeirinha – RS, correspondente a área onde se encontra o complexo logístico, laboratório de pesquisa e desenvolvimento de produtos e escritórios da Souza Cruz no Rio Grande do Sul. O complexo é formado por diversos galpões, utilidades, estacionamento e edifícios de escritório distribuídos em 501 mil m2. ABL: 79.984 m2, 100% locação atípica.





1.1.2. Air Liquide – São José dos Campos/SP

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em São José dos Campos/SP. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento distribuídos em 17,8 mil m², 100% locação atípica.



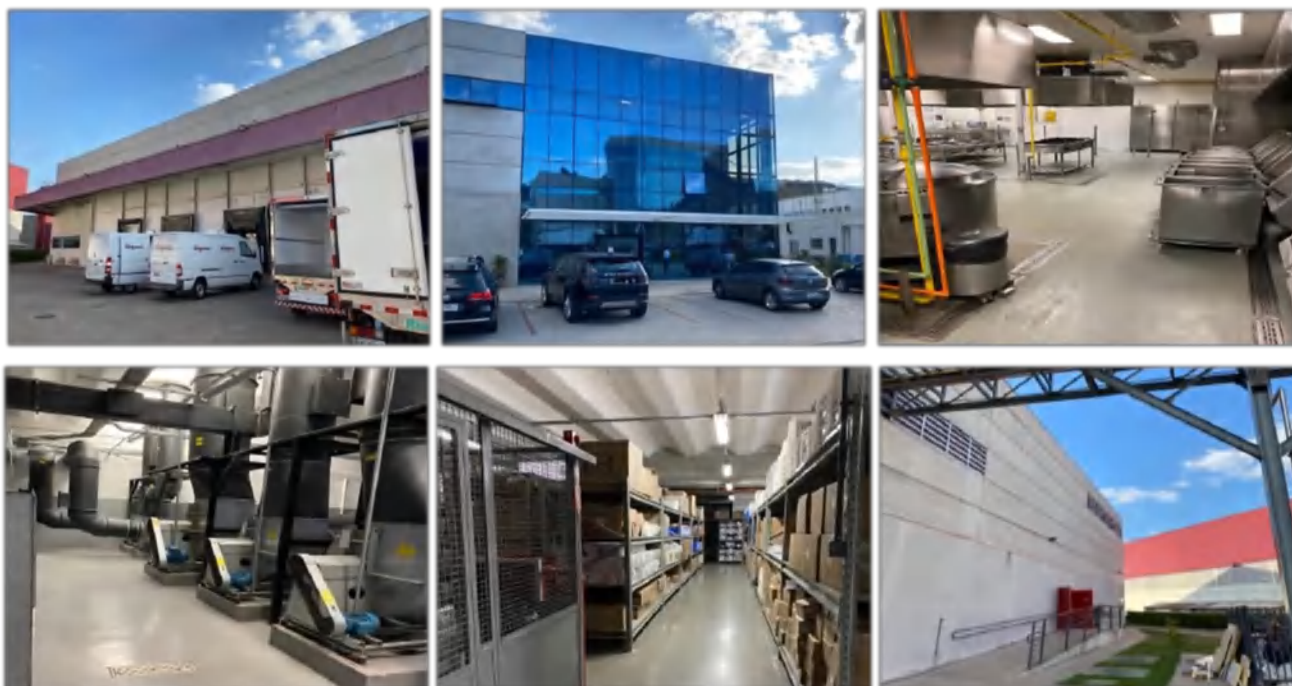
1.1.3. Air Liquide – Canoas/RS

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento distribuídos em 7,0 mil m², 100% locação atípica.



1.1.4. Almanara – Jandira/SP

Até o momento da elaboração do presente estudo, o fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico, câmaras refrigeradas e cozinha industrial central para o preparo padronizado das receitas ofertadas nas 16 unidades dos restaurantes Almanara em São Paulo. Trata-se de imóvel estratégico para a manutenção da qualidade da marca e para a logística de toda a empresa, inclusive para a nova linha de produtos congelados e vendidos em supermercados. O complexo é formado por galpão construído seguindo padrões para a indústria de alimentos, utilidades e edifício de escritório distribuídos em 7,5 mil m². ABL: 5.602m², 100% locação atípica. Vale ressaltar que, atualmente o fundo encontra-se em tratativas finais para a conclusão da alienação do respectivo ativo para terceiros.



1.1.5. BRF – Salvador/BA

O Fundo possui a integralidade da área onde se encontra o centro de distribuição da BRF S.A. ("BRF"), em Salvador. Trata-se de 1 dos 3 imóveis refrigerados que atendem toda malha de distribuição nordestina da BRF. Atualmente, no Imóvel BRF Salvador, funciona um centro de distribuição refrigerado formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 151.000,00 m2. ABL: 35.690m2, 100% locação atípica.



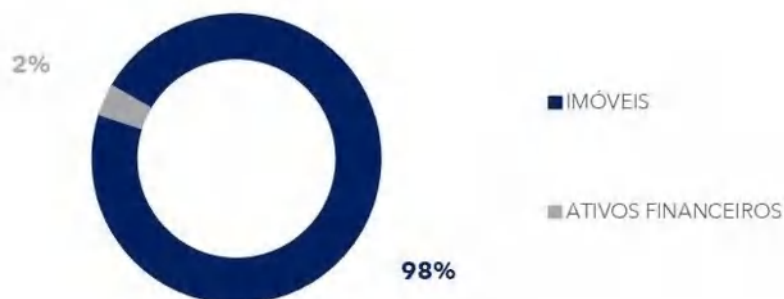
1.1.6. BRF – VISA/PE

O Fundo possui a fração ideal de 12,48% do imóvel objeto da matrícula nº 21.484 do 1º Serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/ PE, está situado no estado de Pernambuco, em Vitória de Santo Antão (VISA). Assim como o ativo de Salvador, o centro de distribuição BRF VISA, compõe a malha de distribuição nordestina da BRF. O imóvel está inserido dentro da planta da BRF de VISA, onde são preparados embutidos, congelados e outros produtos da marca. O ativo é composto por um conjunto de câmaras frias (2 refrigeradas e 2 congeladas), 02 antecâmaras, área administrativa e pátio para recebimento/expedição distribuídos em 30.694 m² locáveis, 100% locação atípica.



2. Composição Patrimonial do Fundo

Segue abaixo composição dos ativos do Fundo:



3. Breve Histórico da Gestora

A Guardian Gestora, com sede no bairro de Pinheiro na cidade de São Paulo, é uma gestora que nasceu a partir de um grupo familiar com mais de cinquenta anos de tradição no setor imobiliário em São Paulo. A partir de 2021 a gestora se profissionalizou com a contratação de sócios que acumulam mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais.

Os executivos da Guardian desenvolveram uma ampla rede de relacionamentos com diversas empresas, corretores e instituições financeiras nos anos em que atuaram no mercado financeiro e nos diversos segmentos de Real Estate e fundos, conforme descrito na experiência profissional de cada um abaixo.

A empresa investe em recursos seguindo uma estratégia de investimentos baseada em processo de decisão que envolve o comitê interno de investimentos da Gestora ("Comitê da Gestora"). O referido Comitê da Gestora conta com a presença dos administradores, profissionais com experiência de mercado na área financeira, tendo atuado em fundos e participado de diversas aquisições e negociações de imóveis pelo Brasil. Este comitê ainda conta com o apoio de um consultor especializado com larga experiência em investimentos imobiliários.

Como estratégia de investimento, a Guardian tem buscado imóveis bem localizados, com contratos de locação de longo prazo na modalidade atípica, com inquilinos de excelente qualidade em estruturas seguras, principalmente na modalidade Sale Leaseback.

Notadamente desde 2015, quando a Guardian ampliou o escopo de negócios para incluir imóveis logísticos, a companhia se preocupou em contratar assessores legais para realizar as devidas diligências nos imóveis alvo e elaborar os respectivos contratos de locação na modalidade atípica. Este cuidado em sempre contar com um assessor legal e escritório de advocacia independente especializados em operações de mercado de capitais visa a clareza das informações e um respaldo legal. Este histórico de aquisição contando com assessores legais contribuem para aumentar a liquidez destes imóveis e dar a segurança aos investidores.

Atualmente a Guardian possui mais de R\$ 1,5 Bilhões em fundos de investimento, distribuídos em 2 Fundos de investimento imobiliário listados (GALG11 e GAME11), além de 1 Fundo multimercado, 1 Fundo de previdência e 3 Fundos de Investimento em Direitos Creditórios. A gestora possui na sua base mais de 27 mil investidores, com custódia bastante variada.



Abaixo segue um resumo dos FII listados com atuação da Guardian:

FII Guardian Logística (“GALG11”)

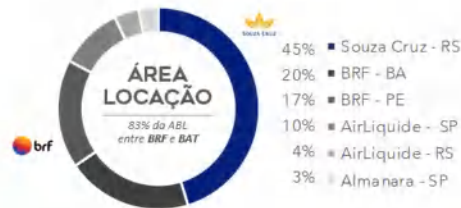
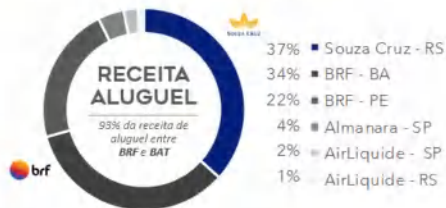
LOGÍSTICA Ativos majoritariamente Logísticos, estratégicos para os inquilinos e com alta qualidade técnica.	INQUILINOS PREMIUM 93% da receita ancorada em multinacionais triple AAA, como BAT, BRF e AIR LIQUIDE.	CONTRATOS DE LONGO PRAZO Prazo Médio Ponderado dos Contratos de aluguel vigentes (“Wault”) em 10,03 anos.
ESTABILIDADE DE RECEITA 100% das receitas de locação estão estruturadas através de contratos atípicos, pautados no artigo 54 A da lei 12.744, garantindo a totalidade do fluxo de caixa.	ALAVANCAGEM 3 aquisições alavancadas, com passivo saudável e auto liquidável nos contratos de aluguel, gerando valor ao resultado do fundo e cotistas.	GESTÃO ATIVA Equipe especializada de Real Estate com mais de 20 anos de mercado e aproximadamente R\$ 7Bi realizados em operações imobiliárias do setor de logística, escritórios, renda urbana e shoppings. Constantemente avaliando potenciais otimizações do portfólio e oportunidades de reciclagem e/ou expansão da carteira.

VALOR DE MERCADO⁽¹⁾ 563,35 (R\$ milhões)	VALOR DE MERCADO⁽¹⁾ 9,80 (R\$ / cota)	VALOR PATRIMONIAL⁽²⁾ 583,17 (R\$ milhões)	RETORNO⁽¹⁾⁽³⁾ 0,53% em set/22	ÚLTIMO RENDIMENTO 0,082 (R\$/cota/mês)	DIVIDEND YIELD⁽¹⁾ 10,04% a.a.	WAULT⁽⁴⁾ 10,03 anos
VACÂNCIA 0% física e financeira	TOTAL DE COTISTAS 12.586 investidores	LIQUIDEZ MÉDIA 804k (R\$ /dia)	ATIVOS REAIS⁽⁵⁾ 6 imóveis	ABL TOTAL⁽⁵⁾ +175k m ² locáveis	CAP RATE ESTIMADO DE AQUISIÇÃO⁽⁶⁾ 9,75%-10,25% do ativos alvo da 4ª emissão	DIVIDEND YIELD PROJETADO próximos 12 meses⁽⁷⁾ 10,39% a.a.

- (1) Valor de fechamento data base 30/09/2022;
 (2) Não considera o imóvel da aquisição alvo;
 (3) Considera retornos de ganho de capital e dividendos pagos;
 (4) Wault (weighted average of unexpired lease term): média ponderada do prazo dos contratos de locação pela receita contratada;
 (5) Informações referentes à Set/22;
 (6) Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira;
 (7) Considera a aquisição de apenas 1 dos ativos alvo. Ativo considerado foi o de menor volume e cap rate;

Fonte: Guardian Gestora.

DISTRIBUIÇÃO RECEITA ALUGUEL E ÁREA



100% CONTRATOS ATÍPICOS

100% dos contratos de aluguel atípicos, multa da soma dos aluguéis futuros

CONTRATOS LONGO PRAZO

Até 2028 100% dos contratos de locação ainda estarão vigentes, sendo o mais longo 2048

BAIXA % ALAVANCAGEM

Razão do Passivo Total pelo Ativo Total de apenas 36%, considerando Fiança de um dos contratos

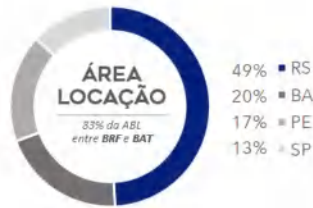
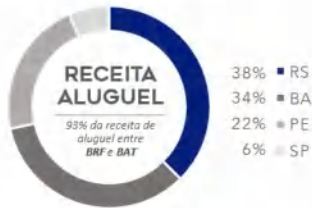
DEPENDÊNCIA ATIVOS

Ativos estratégicos para seus inquilinos, complexidade operacional para mudança

POTENCIAL DE DESENVOLV.

Principais ativos possuem potencial de desenvolvimento de ABL adicional

REGIÃO - DISTRIBUIÇÃO RECEITA ALUGUEL E ÁREA



LOCALIZAÇÃO ATIVOS



Resumo dos Imóveis

SOUZA CRUZ CACHOEIRINHA | RS

ENDEREÇO
AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000

ÁREA LOCÁVEL TOTAL
79.984 m²

TIPO CONTRATO
ATÍPICO

PRAZO REMANESCENTE
63 MESES

ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL

MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico da Souza Cruz no Rio Grande do Sul. O complexo é formado por diversos galpões, utilidades, estacionamento e edifícios de escritório distribuídos em 501 mil m² de terreno.





BRF VITÓRIA DE SANTO ANTÃO | PE

ENDEREÇO
RODOVIA PE 50, S/Nº, KM 02



ÁREA LOCÁVEL TOTAL
30.694 m²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE
201 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE



O fundo possui a totalidade da área onde se encontra o complexo logístico e de distribuição da BRF em Vitória de Santo Antão/PE, ao lado da fábrica da BRF, próximo a Recife. O complexo possui galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento ao longo dos 200 mil m² de terreno. O contrato de aluguel tem **garantia de fiança do Bradesco no valor de R\$ 65MM**

BRF SALVADOR | BA



ENDEREÇO
RODOVIA BR-324, 13.750



ÁREA LOCÁVEL TOTAL
35.690 m²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE
67 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e de distribuição da BRF em Salvador/BA. O complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 151 mil m² de terreno.





ALMANARA JANDIRA | SP

ENDEREÇO
RUA EMÍLIO BARBOSA DA SILVA, 173

ÁREA LOCÁVEL TOTAL
5.602 m²

TIPO CONTRATO
ATÍPICO

PRAZO REMANESCENTE
187 MESES

ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL

MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade do ativo composto por complexo logístico, câmaras refrigeradas e cozinha industrial central. O imóvel concentra o pré-preparo das receitas ofertadas nas unidades do Almanara em São Paulo. Trata-se de um ativo estratégico para a qualidade da marca e para a logística da empresa. O complexo é formado por galpão construído nos padrões da indústria de alimentos, utilidades e edifício de escritório distribuídos em 7,5 mil m² de terreno.

AIR LIQUIDE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS | SP

ENDEREÇO
ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655

ÁREA LOCÁVEL TOTAL
17.800 m²

TIPO CONTRATO
ATÍPICO

PRAZO REMANESCENTE
107 MESES

ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL

MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em São José dos Campos/SP. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.





AIR LIQUIDE CANOAS | RS

ENDEREÇO
RUA DAVID CANABARRO S/Nº

ÁREA LOCÁVEL TOTAL
7.000 m²

TIPO CONTRATO
ATÍPICO

PRAZO REMANESCENTE
107 MESES

ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL

MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.

Resumo dos Locatários

A BRITISH AMERICAN TOBACCO (BAT) é uma multinacional, líder na produção de bens de consumo do setor de tabaco, com 120 anos de história e presença em mais de 140 países. A solidez na empresa se apresenta não somente em seu tempo de história, mas também em seus números globais, com mais de 50.000 funcionários, faturamento de R\$ 194 bilhões e investimento anual em pesquisa e desenvolvimento superior a R\$ 2,5 bilhões.

PRESENÇA GLOBAL



+175 mercados

141 países

11MM ptos de venda

FAZENDAS DE TABACO



CONTRATAÇÃO DIRETA +75.000
AGRICULTORES & INDIRETA DE +250.000



FATURAMENTO GLOBAL



R\$ 193,63 bi(1)*

RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

Equivalente a **Triple A** local

Fonte: Relatório Gerencial GALG11 – Set/22 | Guardian Gestor
Fonte: www.bat.com | BAT_Annual_Report_and_Form_20-F_2021;
(1) Valor considerando cotação GBP em 31/12/2021, igual a 7,5341 BRL/GBP.

Com ações negociadas nas bolsas de São Paulo (B3) e Nova York, a BRF se insere no mercado mundial como uma das maiores empresas de alimentos e bebidas. Seus produtos são amplamente conhecidos pelo consumidor brasileiro e estão presentes nas mesas das famílias de todo país. A credibilidade da empresa também é refletida em seus números, com receita líquida em 2021 de R\$ 48,6 bilhões, mais de 100.000 funcionários e presença em 90 países.



PRESENÇA GLOBAL



90 PAÍSES

54 CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO

38 FÁBRICAS NO BRASIL + 6 NO MUNDO

+300K CLIENTES | +100K FUNCIONÁRIOS

RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



R\$ 48,34 BI

RATING DE CRÉDITO (LOCAL)

IMPACTO SOCIAL



+3MM DE PESSOAS IMPACTADAS COM DOAÇÃO DE ALIMENTOS

+R\$ 130MM INVESTIDOS EM PROJETOS DE REDUÇÃO DE IMPACTO AMBIENTAL

O Almanara é uma rede de restaurantes tradicional de culinária árabe que possui diversas Casas nas cidades de São Paulo, Campinas e Alphaville. Fundado em 1950 no centro de São Paulo, o Almanara foi um dos primeiros restaurantes a apresentar ao brasileiro algumas comidas árabes típicas, como o Kibe e a esfiha, hoje totalmente incorporados à nossa cultura. É um dos restaurantes árabes mais premiados do Brasil.



HIGHLIGHTS

+ DE 14 LOJAS DISTRIBUIDAS EM SÃO PAULO E NO INTERIOR DO ESTADO

PRESENTE NOS **PRINCIPAIS SHOPPINGS** DO BRASIL

ENTRE OS **MAIS PREMIADOS** RESTAURANTES DE COMIDA ÁRABE

PRESENTE NAS PRINCIPAIS **REDES VAREJISTAS**

PREMIAÇÕES



MELHOR RESTAURANTE ÁRABE – AVALIAÇÃO PÚBLICO



MELHOR RESTAURANTE ÁRABE – AVALIAÇÃO PÚBLICO

Líder global no setor de gases, fornecendo produtos, serviços e tecnologia tanto para indústrias como para áreas relacionadas à saúde. O "core" da empresa gira em torno dos gases oxigênio, nitrogênio e hidrogênio e sua fundação se deu em 1902 na França, chegando ao Brasil em 1945.



PRESENÇA GLOBAL



75 PAÍSES

4.300 FUNCIONÁRIOS EM P&D

+R\$ 1.94 BI INVESTIDOS EM P&D EM 2021

+2,5MM CONSUMIDORES (INDÚSTRIAS E SAÚDE)

66.400 FUNCIONÁRIOS

RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



R\$ 147,82 Bi⁽¹⁾

RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

Equivalente a **Triple A** local

IMPACTO SOCIAL



+1,8MM de pacientes beneficiados com os produtos e tecnologias oferecidos pela empresa

Fonte: <https://www.brf-global.com/> | BRF Relatório Integrado 2021

Fonte: www.Almanara.com.br | <https://blogdoanalia.shoppinganaliafranco.com.br/restaurante-almanara-a-maravilhosa-culinaria-arabe/>

Fonte: www.airliquide.com | Annual General Meeting 2022

(1) Valor considerando cotação EUR em 31/12/2021, igual a 6,3346 BRL/EUR

Fonte: Relatório Gerencial GALG11 – Set/22 | Guardian Gestor

Perfil da Alavancagem

O fundo atualmente possui 6 imóveis, sendo que 3 deles possuem dívidas emitidas cedendo parte de seus recebíveis. Todas as alavancagens foram realizadas sem carência de juros ou amortização na estruturação das dívidas, seus prazos de liquidação coincidem com o vencimento dos seus respectivos contratos de locação e seus saldos são corrigidos anualmente pelo IPCA do período, assim como os contratos de locação vinculados à elas. Dessa forma, atualmente as 3 dívidas existentes no portfólio estão sendo amortizadas mensalmente e estarão 100% liquidadas ao fim dos contratos de locação dos seus respectivos imóveis.



De modo a detalhar as transações realizadas sob gestão da Guardian: em 2015 foi adquirido um imóvel da multinacional francesa Air Liquide, localizado em São Paulo, com área bruta locável ("ABL") de 6.000 m², e contrato de locação atípica de longo prazo. No ano seguinte foram adquiridos mais dois imóveis da Air Liquide, ambos com contrato de locação atípica com a vendedora, com prazo de 14 anos, sendo um na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, ABL de 560 m², e outro na cidade de Canoas, estado do Rio Grande do Sul, ABL de 1.824 m². Em 2017 foi adquirido um imóvel da Souza Cruz, localizado na cidade de Cachoeirinha, estado do Rio Grande do Sul, com ABL de 79.984 m² e contrato de locação atípico de 10 anos. Também em 2017, foram adquiridas da Souza Cruz Lajes comerciais no Edifício Banespa, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com alguns andares alugados para a Souza Cruz, com contrato de locação atípica de 7 anos e outros andares vazios, com ABL total de 4.400 m². Em 2018 foi adquirido um centro de distribuição refrigerado da BRF na cidade de Vitória de Santo Antão, no estado de Pernambuco, com contrato de locação atípica de 30 anos (parte atípica 20 anos), ABL de 30.694 m². Em 2020, foram adquiridos dois imóveis da empresa Arteris com contrato de locação atípica de 25 anos, um localizado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, com ABL de 4.006 m² e outro na cidade de Araras, estado de São Paulo, com ABL de 3.194 m². Ainda em 2020, foi adquirido um imóvel da empresa Almanara Restaurantes, com contrato de locação atípica de 17 anos, na cidade de Jandira, estado de São Paulo, com ABL de 5.602,84 m². Por fim, também em 2020, foi formalizado contrato de aquisição de ações, para aquisição indireta de outro centro de distribuição refrigerado locado para a BRF, com contrato

Fonte: Relatório Gerencial GALG11 – Set/22 | Guardian Gestora;

(1) Em milhões de Reais;

(2) Informações extraídas do Relatório Gerencial de Set/22;

(3) Razão entre Ativos Totais (considerando fianças bancárias) e o saldo devedor dos CRIs;

de locação atípica com prazo remanescente de locação superior a 7 anos, na cidade de Salvador, estado da Bahia, com ABL de 35.690 m².

Principais Executivos

2000 - 10	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Colaborador	Posição	Comitê de Investimentos e Executivo	Background Imobiliário	Background de Crédito
										Gustavo Asdourian, CFA	CEO, Sócio e Fundador			
										Randall Terada	Sócio Diretor de Risco & Compliance			
										Pedro Klüppel	Sócio Diretor de Crédito Imobiliário			
										Julien Avril	Sócio Diretor de Crédito Imobiliário			
										Guilherme Maziero	Sócio Diretor de Properties			
										Antônio Lopes	Sócio Diretor de Properties			

Decisões de Comitê sempre tomadas diante de unanimidade dos membros.

Estrutura de Atuação

Gestão de Real Estate				Compliance e Risco
Tese Tijolo Logística	Tese Tijolo Renda Urbana	Tese Tijolo Escritórios	Tese Papel Multi Estratégia	Políticas
				Análise
Veículo GALGI I	Veículo PROP I	Veículo PROP I	Veículo GAME I	Monitoramento

Gustavo Asdourian, CFA

Gustavo Asdourian é sócio, fundador, CEO e o Diretor de Gestão da Guardian Gestora. Antes de fundar a Guardian foi sócio e atuou por 10 anos na BRZ Investimentos (com R\$ 3,5 bi de AUM), onde era responsável pela gestão de mais de R\$ 1,6 bi de ativos em fundos de renda fixa. Na BRZ também originou e estruturou mais de R\$700 MM de operações em CRIs, FIDCs e debêntures. Realizava, ainda, gestão de fundos de crédito “estressados”, com experiência em execuções de diversos tipos de garantias. Anteriormente trabalhou no Citibank, onde estruturou e geriu fundos de renda fixa e renda variável. Trabalhou na gestora americana Drake Management, que possuía mais de USD 14 bi sob gestão. Gustavo iniciou sua carreira no banco ItaúBBA em 2003, onde era responsável pela análise de uma carteira de crédito corporativo superior a R\$ 1 bi. Gustavo Asdourian é formado em Administração de Empresas e possui o certificado CFA - Chartered Financial Analyst (CFA).

Randall Terada

Randall Terada é sócio da Guardian e está à frente da área de Risco e Compliance, tendo assentos nos Comitês de Investimento e de Risco e Compliance da gestora. Antes de se juntar à Guardian, atuou na Panamby Capital como Chief Credit Officer na área de Fundos Estruturados, tendo analisado e aprovado mais de R\$ 500 MM em operações. De 2010 a 2015, no Banco Votorantim, mais precisamente na Área de Project Finance, foi responsável por estruturar mais de R\$ 8 bi em financiamentos nos setores de infraestrutura, saneamento e energia; atuou no Itaú BBA como gestor na área de análise de crédito corporativo – responsável por uma carteira de R\$4bi de ativos e também na área de empréstimos sindicalizados. Randall Terada é formado em Engenharia Elétrica pela Escola Politécnica da USP, com pós-graduação em Administração de Empresas pela EAESP- FGV. Possui certificação CGA desde 2019.

Guilherme Maziero

Guilherme é sócio da Guardian e está à frente das verticais de ativos imobiliários. Antes de se juntar à Guardian atuou por 12 anos na área de Capital Markets da CBRE Brasil, com mandatos de advisory e M&A de escritórios, varejo, hotelaria, educação, saúde e empreendimentos residenciais. Ao longo destes anos, Guilherme concluiu mais de R\$ 4 bilhões em transações, atendendo os mais variados perfis de clientes, desde pessoas físicas, passando por Family Offices, Property Companies, Assets, Fundos de Pensão e Soberanos, Incorporadores e Bancos. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP), Guilherme trabalhou ainda na Construtora Gafisa, com gerenciamento de obras, e no Middle office do Itaú Asset Management.



Antônio Lopes

Antônio é sócio da Guardian e, juntamente de Guilherme Maziero, está à frente das verticais de ativos imobiliários. Antes de se juntar à Guardian atuou por 9 anos na área de Capital Markets da CBRE Brasil, assessorando seus clientes com mandatos de sell side/buy side e advisory sobre o patrimônio imobiliário, nas áreas de escritórios, logística, varejo, mixed use e incorporação residencial. Em sua carteira de clientes, Antônio reúne os principais agentes do mercado imobiliário em Properties, Incorporação Comercial/Residencial, Bancos e Assets com Foco Imobiliário, tendo executado R\$ 3 bilhões em transações, principalmente nas regiões Sul e Sudeste do país. Antônio é formado em Engenharia Civil pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP) e concluiu o Foundation Course em Property Valuation pela Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Pedro Klüppel

Pedro Klüppel é sócio da Guardian e está à frente da Tese de Crédito Imobiliário da gestora. Antes de se juntar à Guardian, nos últimos 4 anos foi o responsável pela estruturação e gestão da Barigui Asset e do FII Barigui Rendimentos Imobiliários I (BARI11), principal fundo listado focado em carteiras de crédito pulverizado imobiliário (créditos de financiamento à aquisição e home equity), com R\$ 470MM de PL. Em 2012, integrou o time de Capital Markets para a América do Sul da Cushman & Wakefield, tendo participado da condução de mais de \$ 1 Bi em transações. Ainda na C&W, foi o responsável pela estruturação da BSP Empreendimentos, área imobiliária de renda e desenvolvimento do Bradesco. Em 2010, na XP Investimentos foi o responsável pela estruturação do FII Caixa Incorporação, veículo de R\$ 500MM para o financiamento de incorporações residenciais de média e baixa renda, tendo originado R\$ 190 MM em deals para esta tese de investimento junto a incorporadores de atuação em nível nacional (veículo posteriormente vendido à Mauá Capital). Pedro iniciou sua carreira no mercado financeiro no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund, veículo de investimento em shopping centers gerido pelo asset canadense, com mais de R\$ 4 bi em ativos nas principais cidades do Sudeste. Pedro Klüppel é formado em Administração de Empresas pela EAESP-FGV e é gestor de carteiras CVM.

Julien Avril

Julien Avril é sócio da Guardian e juntamente de Pedro está à frente da Tese de Crédito Imobiliário da gestora. Antes de se juntar à Guardian, nos últimos 3,5 anos foi o responsável pela estruturação e gestão do FII Barigui Rendimentos Imobiliários I (BARI11), principal fundo listado focado em carteiras de crédito pulverizado imobiliário (créditos de financiamento à aquisição e home equity), com R\$ 470MM de PL. Ingressara no time do Asset em razão de sua experiência como financeiro da Bari Securitizadora por 4 anos, responsável pela estruturação de mais de R\$ 7bi distribuídos em 80 operações, época em que a Bari esteve entre os líderes do ranking de emissões no mercado. Julien



iniciou sua carreira no mercado financeiro em 2009 na CETIP (B3), como analista financeiro, responsável por 4 anos pela análise e precificação de novos produtos de renda fixa e derivativos na plataforma. Julien Avril é formado em Engenharia de Produção pelo Centro Universitário FEI.

Tiago Conca

Thiago é sócio da Guardian e atua junto a Randall na vertical de Risco e Compliance. Antes de se juntar à Guardian atuou na reestruturação do Banco Sorocred S.A. (com R\$1.1 bilhão em ativos) onde foi responsável pelas áreas de Modelagem Estatística e Crédito para pessoas jurídicas. Anteriormente trabalhou no Banco SmartBank S.A. onde foi responsável pelo desenvolvimento da área de precificação de produtos de crédito e trabalhou diretamente na criação de políticas de crédito para pessoas jurídicas e prospecção de empresas parceiras. Realizava, ainda, prospecção e aquisição de Fintechs para The Hive Brasil. Thiago é formado em Economia e Finanças pela University of North Florida e atualmente é candidato ao nível 2 do CFA.

Todo e qualquer investimento efetuado pela área imobiliária, incluindo os do Fundo, deve passar pela revisão e aprovação do Comitê da Gestora. Tal comitê é composto pelos sócios da Guardian e administradores da gestora e permite que uma avaliação abrangente e criteriosa seja feita sobre cada oportunidade apresentada. O Comitê da Gestora só aprova investimentos através de decisões por unanimidade. Os diretores da Guardian possuem poder de voto. Durante o comitê são apresentados relatórios e modelos financeiros elaborados através de planilhas, bem como laudo de avaliações dos imóveis elaborados por empresas contratadas e materiais elaborados por assessores legais contratados. O processo de investimento, que inclui o Comitê da Gestora, ocorre conforme o item abaixo "Avaliação e Aprovação de Investimentos".

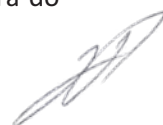
Pilares

A estratégia de atuação da Guardian é composta por 3 bases:

1. Originação Proativa
2. Proteção de Valor
3. Gestão Ativa.

Originação Proativa

A Guardian acredita que seu histórico e conhecimento de mercado fornecem ao Fundo uma vantagem competitiva na originação e na execução de seus investimentos. A sua abordagem proativa, aliada ao contato constante com empresas e à discussão de soluções imobiliárias baseadas na compreensão das estratégias das companhias, proporcionam ao Fundo oportunidades fora do padrão do mercado.



Através de seus relacionamentos, a Guardian tem acesso aos principais participantes do mercado imobiliário, incluindo corretores, incorporadoras, construtoras e consultores, bem como às principais empresas do país que, além de representarem novas oportunidades de negócios, são os grandes locatários de espaços logísticos. Tais negociações geram possibilidades de preços de aquisição atraentes, além de yields e taxas de retorno mais atrativas.

Além disso, o gestor acredita que a sua capacidade de criar estruturas de investimento inovadoras lhe permite trazer soluções imobiliárias feitas sob medida aos seus clientes, resultando em um significativo valor agregado às transações.

Proteção de Valor

A experiência da Guardian indica que investimentos imobiliários bem-sucedidos requerem alta disciplina com relação à qualidade dos ativos passíveis de aquisição. Ativos de melhor qualidade proporcionam uma série de vantagens aos seus inquilinos e, conseqüentemente, comandam rendimentos superiores no médio/longo prazo e apresentam resiliência muito maior em tempos de crise.

Os critérios para avaliação de ativos para o Fundo, incluem a busca de ativos em regiões desenvolvidas, qualidade de ativos Classe A/A+, alta concentração de contratos atípicos, longo prazo remanescente dos contratos, inquilinos de qualidade e bom rating de crédito.

Ativos de Qualidade - A fim de minimizar os riscos de vacância e reposição, o Fundo dará preferência a ativos de qualidade A/A+. Imóveis com características modulares ou associados a condomínios logísticos serão valorizados em linha com eficiência de custos e maior flexibilidade de ocupação.

Localização - O Fundo priorizará ativos localizados (i) próximo a grandes centros consumidores; (ii) em regiões logísticas próximas a portos ou aeroportos; e (iii) em regiões notadamente com intensa prática industrial e com necessidade de logística para distribuição de produtos. Ainda com relação à localização, serão considerados ativos posicionados próximos a grandes rodovias e com acesso a boa infraestrutura local para os inquilinos, considerando fatores como segurança e disponibilidade de mão de obra, entre outros.

Inquilinos e Contratos - Prioridade absoluta será dada a inquilinos com bom *rating* de crédito e será dada preferência a contratos atípicos que provejam estabilidade de receitas no médio/longo prazo. No que tange à relação entre imóvel e inquilino, o Fundo pretende focar em ativos de relevância para a operação dos seus locatários, minimizando riscos de vacância e aumentando a probabilidade de estabilidade de renda.



Finalmente, o ativo deverá, de acordo com as premissas de modelo proprietário, proporcionar rendimentos (*yields*) e taxas de retorno adequadas.

Como forma de traduzir os critérios relacionados acima em algo que permita a comparação entre ativos e que permita o ranqueamento das oportunidades, a Guardian usará o cálculo de *Rating*, que atribui notas a ativos com base na ponderação dos seus subcritérios.

Régua de Rating			
Qualitativos:			
Excelente	5		
Satisfatório	4		
Razoável	3		
Fraco	2		
Insatisfatório	1		
N/A	0		
	Peso	Nota	Cálculo
1. Rating Crédito	30%		3,27
Análise Quantitativa			
DFs	7%	3	0,21
Sector de atuação	3%	2	0,06
Análise Qualitativa			
Governança	3%	3	0,09
Confiabilidade das informações	3%	2	0,06
Gestão	7%	4	0,28
Análise do Grupo Económico	7%	4	0,28
2. Rating Ativo e Fluxo	70%		4,20
Análise Quantitativa do Fluxo			
Histórico	13%	5	0,63
Teste de stress	13%	5	0,63
Projeção	13%	5	0,63
Análise Qualitativa do Fluxo			
Produto	8%	4	0,32
Localização	8%	4	0,32
Precificação	8%	3	0,24
Liquidez	8%	2	0,16
3,92			

Min	Máx	Rating Interno
4,10	5,00	AAA
3,90	4,10	AA+
3,6	3,9	AA
3,3	3,6	AA-
3,00	3,30	A+
2,8	3,0	A
2,6	2,8	A-
2,4	2,6	BBB+
2,2	2,4	BBB
1,8	2,2	BBB-
1,4	1,8	BB+
1,2	1,4	BB
1,0	1,2	BB-
0,8	1,0	B+
0,6	0,8	B-
-	0,6	CCC

A Régua de Rating é uma ferramenta proprietária da Guardian e é dividida em dois grandes blocos, o “Rating de Crédito” e o “Rating do Ativo e Fluxo”. O primeiro responde por 30% da nota final e é subdividido em análise quantitativa dos demonstrativos financeiros e setor de atuação do locatário, seguido de análise qualitativa da governança corporativa, confiabilidade das informações disponíveis e gestão do locatário, terminando na nota de análise do grupo econômico do locatário. O segundo bloco responde por 70% da nota final é composto por atribuição de notas para a análise quantitativa do fluxo em sua dimensão histórica, realização de um teste de stress para avaliar a robustez do fluxo em cenário adverso e projeção de fluxo; também incluído neste bloco, há as notas atribuídas a análise qualitativa do fluxo, que inclui a dimensão produto (adequação do imóvel ao uso), localização, precificação e liquidez. Ao imputar as notas a cada um dos subcritérios, a régua de rating calcula - com a ponderação percentual devida - notas finais para rating de crédito e rating de ativo e fluxo, assim como rating final em uma escala de 0,0 a 5,0. Estas notas numéricas são tabuladas na escala rating interno que a traduz em letras de AAA a CCC, similar às escalas utilizadas em reconhecidas agências de rating internacionais. Tal ferramenta permite uma disciplina para avaliar a qualidade das oportunidades de investimentos disponíveis e principalmente manter os principais pontos de risco e oportunidades em mente, assim como as forças e fraquezas de uma determinada oportunidade de investimento.

Monitoramento/Gestão de Ativos

A Guardian adota no Fundo o mesmo processo de gestão de portfólio usado com sucesso para outros ativos da área imobiliária. Um acompanhamento periódico de cada ativo é realizado, objetivando assegurar a mais alta ocupação possível, com os melhores preços.

As principais atividades são:

- Assegurar que as vacâncias eventuais sejam eliminadas por meio do constante contato com potenciais inquilinos;
- Manter os inquilinos atuais satisfeitos ao garantir uma comunicação eficiente e uma manutenção adequada; e
- Monitorar oportunidades de desinvestimento para maximizar potenciais retornos.

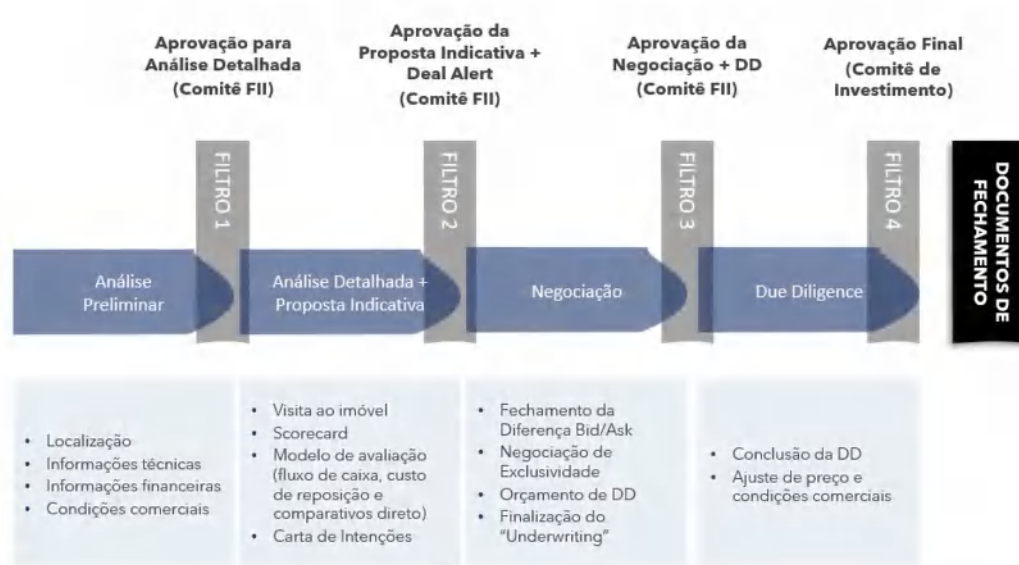
Avaliação e Aprovação de Investimentos

A Guardian adota um processo gradual de revisões e aprovações para (i) assegurar que os riscos e temas de discussão sejam identificados e abordados; e (ii) maximizar os retornos potenciais.

O Comitê do Consultor Imobiliário deverá revisar e aprovar todas as operações do Fundo.

O processo inclui uma análise preliminar, quando é elaborado um relatório inicial contendo informações como localização do imóvel, informações técnicas, informações financeiras e preço. Após passar por um primeiro filtro, a oportunidade de investimento segue para uma fase de análise mais detalhada. Nesta fase é realizada visita ao imóvel alvo do investimento, é elaborado um modelo de pontuação (*scorecard*), uma apresentação detalhada e uma proposta indicativa. Após um segundo filtro aprovado em comitê, ocorre o aprimoramento da proposta indicativa, negociação de exclusividade na compra do imóvel, orçamento da diligência do imóvel e da vendedora e finalização da apresentação do investimento. Após esse filtro, ocorre a contratação de assessor legal que realiza a diligência no imóvel e vendedora, e também ocorre o ajuste de preço e condições finais do negócio. Com a aprovação do Comitê do Consultor Imobiliário ocorre a assinatura da documentação de fechamento da operação. Após realização do investimento, é realizado um acompanhamento de eventuais pendências juntamente com o assessor legal contratado e acompanhamento do imóvel que inclui constante comunicação com as locatárias.

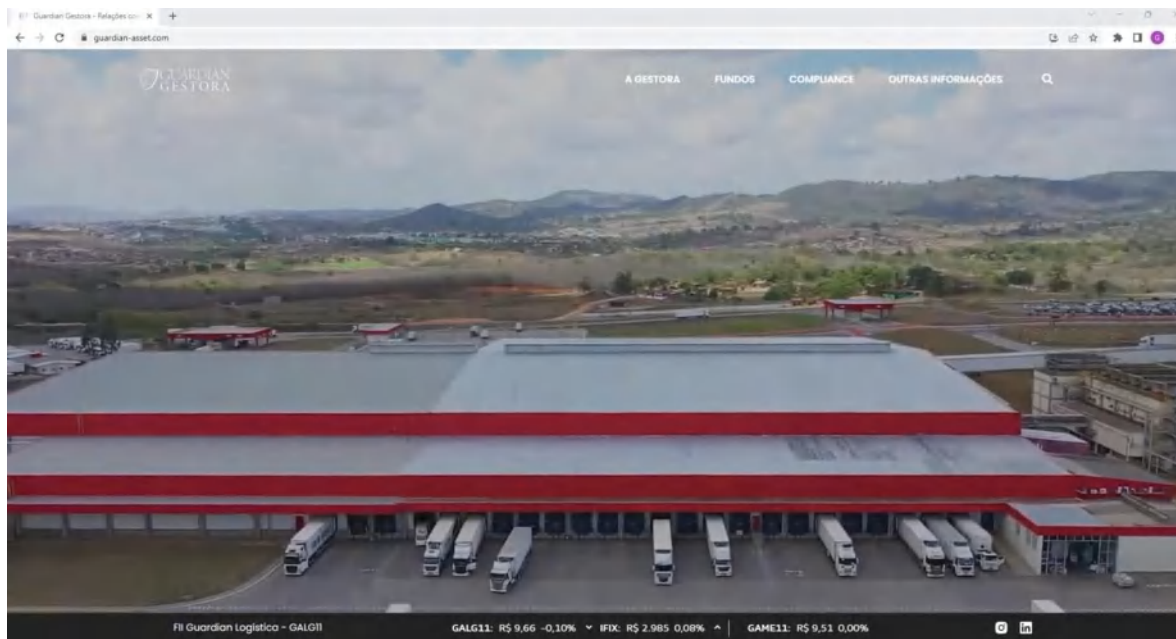




Relação com Investidores

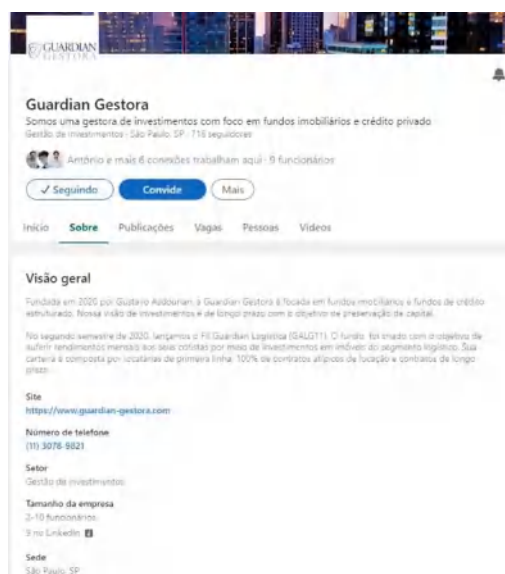
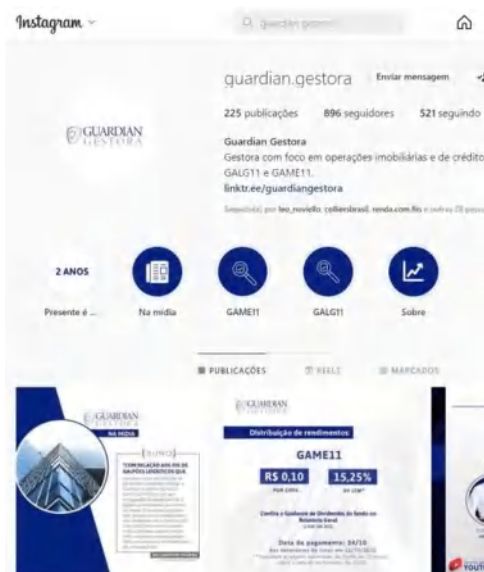
A Guardian considera que a comunicação transparente com o investidor é parte fundamental dessa estratégia. Para tanto vem disponibilizando diversos meios de comunicação com seus cotistas e com o mercado de forma geral:

Website: <https://www.guardian-gestora.com>



Redes Sociais: LinkedIn e Instagram

Fonte: Guardian Gestora;



Relatórios Gerenciais

A gestora disponibiliza mensalmente relatórios gerenciais contendo as principais atualizações do Fundo. Os relatórios são disponibilizados através do Website, ferramentas específicas de disponibilização de documentos da bolsa de valores, além disso são enviados aos investidores cadastrados no mailing. O documento contém comentários sobre os últimos acontecimentos relevantes para o fundo, dados contábeis de resultados mensal e acumulado, gráficos ilustrativos para melhor compreensão da carteira imobiliária do fundo, mapa de localização dos ativos imobiliários, fotos dos imóveis e outras informações.



- Fonte: Guardian Gestora;
- (1) Valores considerando base Dez/22 e desmobilização do ativo Almanara já aprovada em AGE;
 - (2) IPCA Estimado Aplicado: 6,13%;
 - (3) Valores considerando base Dez/22;
 - (4) Considera Área de Terreno devido operação do inquilino;
 - (5) Viabilidade considerando a aquisição de apenas 1 dos ativos alvo

4. Destinação dos Recursos da 4ª Emissão

Os recursos a serem obtidos com a 4ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos ao Fundo, utilizados para negociar ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Consultor Imobiliário como mais vantajosas para o Fundo. Em especial o fundo tem a intenção de adquirir ao menos um dos dois ativos comercialmente mais avançado no pipeline atual. Destacamos a seguir as principais características dos ativos alvo.

Highlights

- 2 Galpões Logístico Alto Padrão
- Contratos Atípicos de longo prazo (15 e 20 anos)
- Área Locável⁽¹⁾: ~100.000 m²

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



**LOCATÁRIOS:** Multinacional com rating AAA (S&P) e AA+ (Fitch Ratings) & Nacional de grande porte AA- (Fitch Ratings)

**PRAZO DE CONTRATO:** 180 meses e 240 meses

**IMÓVEL I:** Centro de Distribuição Logístico de grande porte
IMÓVEL II: Centro de Distribuição Logístico & Planta Principal

**VALOR TOTAL DE AQUISIÇÃO⁽²⁾:** ~R\$ 270.000.000,00

**MULTA RESCISÓRIA⁽³⁾:** 100% do saldo remanescente

**ESTÁGIO NEGOCIAÇÃO ATIVO I:** Fase final de negociação
ESTÁGIO NEGOCIAÇÃO ATIVO II: Negociações Avançadas

Para fins de análise de viabilidade, consideramos a aquisição do imóvel localizado na região nordeste do país. Assim, apresentamos um resumo do fundo após a aquisição do respectivo imóvel.

Fonte: Guardian Gestora;
(1) Valores considerando base Dez/22 e desmobilização do ativo Almanara já aprovada em AGE;
(2) IPCA Estimado Aplicado: 6,13%;
(3) Valores considerando base Dez/22;
(4) Considera Área de Terreno devido operação do inquilino;
(5) Viabilidade considerando a aquisição de apenas 1 dos ativos alvo



CONTRATOS 100% ATÍPICOS



ATÉ 2028 100% DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ESTARÃO VIGENTES



ALUGUEL TOTAL R\$ 7.658.337,00 /mês⁽¹⁾⁽²⁾

ABL por Ativo (m² locável)⁽¹⁾⁽²⁾



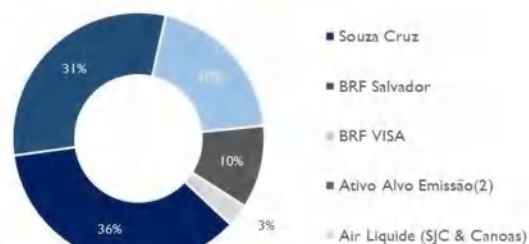
Localização dos Ativos e Inquilinos⁽¹⁾



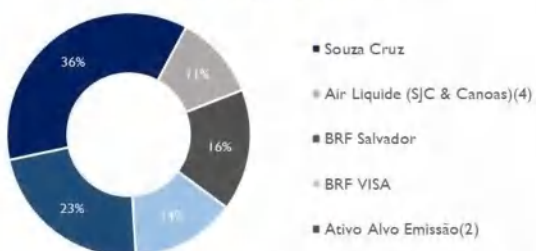
Distribuição das Receitas de Locação – GALG11⁽¹⁾⁽³⁾

Composição da Receita ⁽³⁾	Souza Cruz	R\$ 2.748.128
	Air Liquide (SJC & Canoas)	R\$ 223.008
	BRF Salvador	R\$ 2.348.729
	BRF VISA	R\$ 1.523.405
	Ativo Alvo Emissão ⁽²⁾	R\$ 815.067
	Total	R\$ 7.658.337

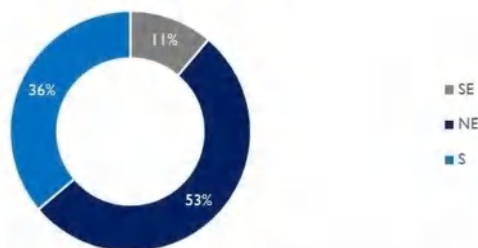
Distribuição Receitas por Ativo⁽¹⁾



Distribuição ABL por Ativo⁽⁴⁾



Distribuição ABL por Região⁽⁴⁾



ATENÇÃO: LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS "FATORES DE RISCO"

Fonte: Guardian Gestora;

(1) Valores considerando base Dez/22 e desmobilização do ativo Almanara já aprovada em AGE;

(2) IPCA Estimado Aplicado: 6,13%;

(3) Valores considerando base Dez/22;

(4) Considera Área de Terreno devido operação do inquilino;

(5) Viabilidade considerando a aquisição de apenas 1 dos ativos alvo

5. Metodologia para avaliação econômico-financeira de Imóvel

Para avaliação do ativo alvo supracitado será utilizada a metodologia da Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Essa metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos. Dadas as características do contrato de locação do imóvel (100% atípico), o longo prazo (15 anos), a finalidade e característica do empreendimento, a avaliação do ativo também será feita pelo Método de *Cap Rate* para que seja possível confirmar resultados obtidos pelo Método Evolutivo, permitindo analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O método de *Cap Rate* é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento que gera uma fonte de renda. Estes imóveis são, geralmente, negociados de acordo com sua capacidade de gerar benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Em relação ao Método Evolutivo, conforme o décimo item da NBR 14653-4, o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. A orientação para nossas avaliações é tentar atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade				
Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado. O Valor de Mercado será comparado ao Método do *Cap Rate*, representado pelo valor dos aluguéis correntes divididos pela taxa de retorno almejada. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

Para o caso do Fundo Guardian Logística, que possui 100% dos imóveis alugados com contratos atípicos de locação e com prazo longo, o Método do Cap Rate reflete longo prazo de exploração dos imóveis, período este que o fluxo de caixa esperado é estável e indexado ao IPCA, com correções anuais.

As projeções são feitas considerando as receitas dos contratos e deduzidas todas as despesas até que seja obtido o lucro líquido, que poderá ser distribuído aos investidores.



Metodologia e premissas consideradas para análise de viabilidade da 4ª Emissão também levam em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos três anos, divididos em anos, com data base no momento da integralização dos recursos advindos da 4ª Emissão.

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 4ª Emissão, assim como o resultado esperado com os recursos advindos da emissão. Desta forma, é possível analisar a projeção do resultado do Fundo previamente e após realizada a 4ª Emissão. As premissas abaixo listadas serviram como suporte para as projeções realizadas.

6. Premissas

6.1. Premissas Macroeconômicas

- (i) Receitas financeiras foram remuneradas à taxa de CDI +2%, sendo os CDI⁽¹⁾ de cada período conforme descrição abaixo:
 - a. 2022 – 13,75% a.a.;
 - b. 2023 – 13% a.a.;
 - c. 2024 – 12% a.a.;

- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados iguais a 6% a.a. para o fim de 2022 e 4,1% a.a. para os demais períodos;

6.2. Premissas de Receitas

6.2.1. Receita Imobiliária Atual (empreendimentos da atual Carteira Imobiliária do Fundo)

Para projeção das receitas operacionais auferidas pelo recebimento dos aluguéis do Fundo no período projetado, foram consideradas as informações advindas dos contratos de locação vigentes. Ressaltamos que na projeção das receitas das locações não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor dos contratos, uma vez que 100% dos imóveis estão locados (vacância zero) por meio de contratos atípicos de locação e de longo prazo. Importante mencionar que as locatárias pagaram os aluguéis normalmente, mesmo durante o período de pandemia, não tendo o fundo feito nenhum acordo comercial diferente do que está originalmente previsto nos contratos de locação.

6.2.2. Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas (i) da parcela dos recursos do Fundo não alocadas em imóveis, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com o Regulamento que dispõe sobre a política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas.

(1) Para definição das premissas de CDI foi utilizado os valores de DI Futuro na data de 24/10/2022;
Fonte: Guardian Gestora;

6.2.3. Receitas do novo empreendimento imobiliário

A estimativa das receitas provenientes do ativo a ser incorporado pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 4ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada do ativo imobiliário que atualmente encontra-se em fase final de negociação pelo Fundo, levando em conta (i) os termos comerciais definidos até a data deste Estudo, e (ii) os custos de transação que, por sua vez, diluem o retorno pelo investimento.

Para fins de análise da viabilidade, foi considerado que o investimento no novo empreendimento imobiliário será realizado de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da 4ª Emissão.

6.2.4. Cálculo do *Cap Rate* - Precificação das cotas no mercado

Para cálculo do *Cap Rate*, conforme expostos no item 6.4. abaixo, foi considerado que o mercado precificará a cota do Fundo de acordo com retorno das cotas adquiridas na 4ª emissão, considerando o Custo Unitário de Distribuição, sobre os rendimentos de R\$ 0,082 (zero vírgula zero oitenta e dois centavos) pagos por cota referente ao preço de emissão de R\$10,14⁽¹⁾, o que resulta no Yield* de 9,70% (nove vírgula setenta por cento).

** Yield é um substantivo da língua inglesa que se refere ao rendimento ou lucro de terminado papel no período de um ano; é expresso em porcentagem sobre o custo do investimento.*

6.3. Premissas de Despesas

6.3.1. Taxa de Administração

Taxa de Administração:

- 0,16% a.a. (Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo de até R\$ 500.000.000);
- 0,14% a.a. (Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000 até R\$ 1.000.000.000);
- 0,10% a.a. (Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000);

Taxa de Gestão:

- 0,85% a.a. sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do fundo (mín. R\$ 20.000 mensal);
- 4% sobre o CAPEX de empreendimento em construção, durante o período de obras⁽²⁾



(1) Preço da cota adicionado dos custos de emissão;

(2) Nenhuma obra ou reforma em andamento no momento.

6.3.2. Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas de aproximadamente 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

- (i) Custódia;
- (ii) Anbima;
- (iii) Taxa de Fiscalização da CVM;
- (iv) Taxas B3;
- (v) Auditoria;
- (vi) Outros.

6.4 Premissas de Alavancagem

Na data da liquidação da oferta, o FII possuirá alavancagem através de 3 séries de CRI que totalizarão aproximadamente R\$ 378.088.873,73⁽¹⁾, de saldo devedor na data de 30 de setembro de 2022, sendo que tais valores serão atualizados ao longo do tempo. Parte do aluguel do imóvel de Cachoeirinha, o aluguel do imóvel de Salvador e parte do aluguel do imóvel de Vitória de Santo Antão (VISA), estão cedidos para estas operações. As taxas de juros dos CRIs são de 6% ao ano no caso do imóvel de Cachoeirinha e 5,5% no caso do imóvel de Salvador e 5,25% de VISA. O saldo devedor dos CRIs, assim como os contratos de locação, possui correção anual pelo índice IPCA. Por fim, o prazo de vencimento dos respectivos contratos de locação, coincidem com os prazos de vencimento dos CRIs, tornando-os “auto liquidáveis” com os respectivos fluxos provenientes dos contratos de locação. Ou seja, não há risco de descasamento.

6.5. Fluxo de Caixa Projetado

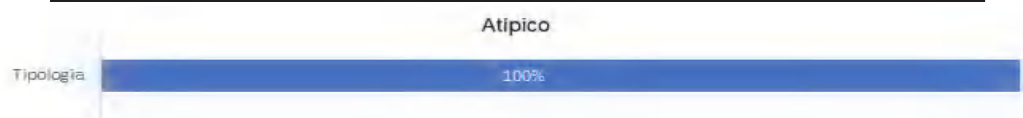
Projetou-se o Fluxo de Caixa Nominal a partir de novembro de 2022 até o final de outubro de 2024 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse estudo. A tabela de projeção considera os próximos 2 anos divididos anualmente.

Neste cenário consideramos as receitas previstas nos contratos atípicos e seus reajustes por inflação. Por fim, vale destacar que o restante dos recursos da 4ª emissão foi alocado em títulos e valores mobiliários de acordo com a política de investimento prevista em regulamento.

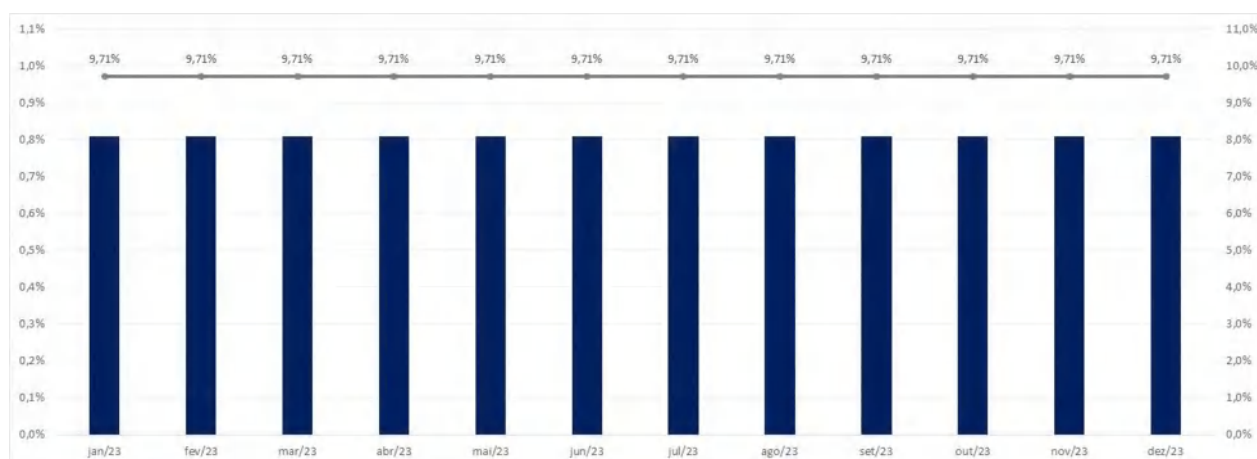


(1) Fonte: Informe de Rendimento GALG11, Data base: 30/09/2022 – Guardian Gestora
Fonte: Relatório Gerencial GALG11 – Set/22

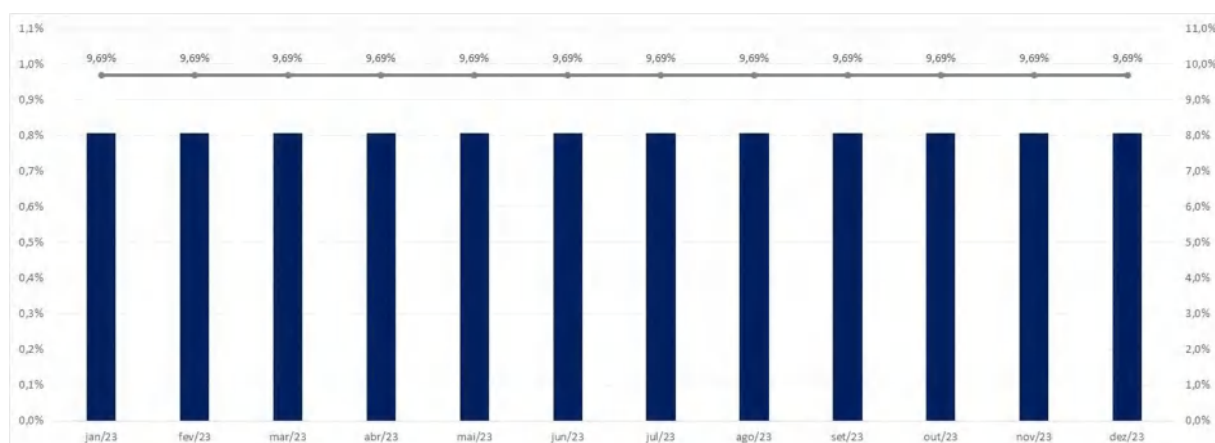
	1º ANO	2º ANO
Receita de Locação atual em R\$	84.806.077	88.398.653
Receita de Locação ativo Alvo em R\$	8.150.669	10.138.031
Outras Receitas em R\$	12.460.475	7.247.480
Total de Receitas em R\$	105.417.220	105.784.164
Despesas Operacionais	6.781.038	6.891.404
Despesas Financeiras (CRI) R\$	32.062.304	33.911.181
Total de Despesas R\$	38.843.342	40.802.585
Resultado em R\$	69.162.534	68.527.747
Resultados médio mensal por Cota R\$	0,084	0,083
Yield Estimado por cota R\$	9,96%	9,87%



Dividend Yield Projetado – Cenário i) – 100% da Oferta⁽¹⁾

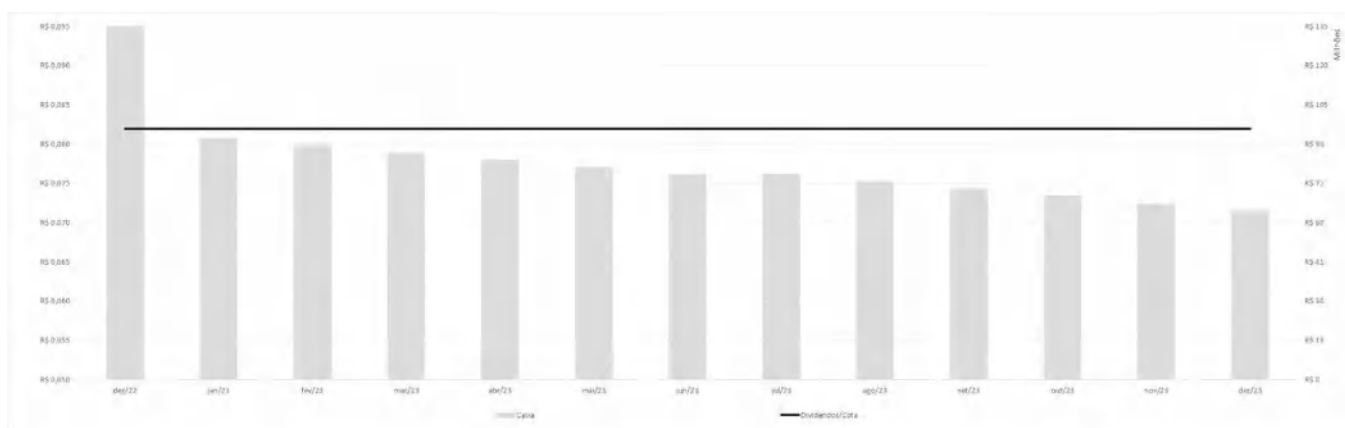


Dividend Yield Projetado – Cenário i) – 50% da Oferta⁽¹⁾

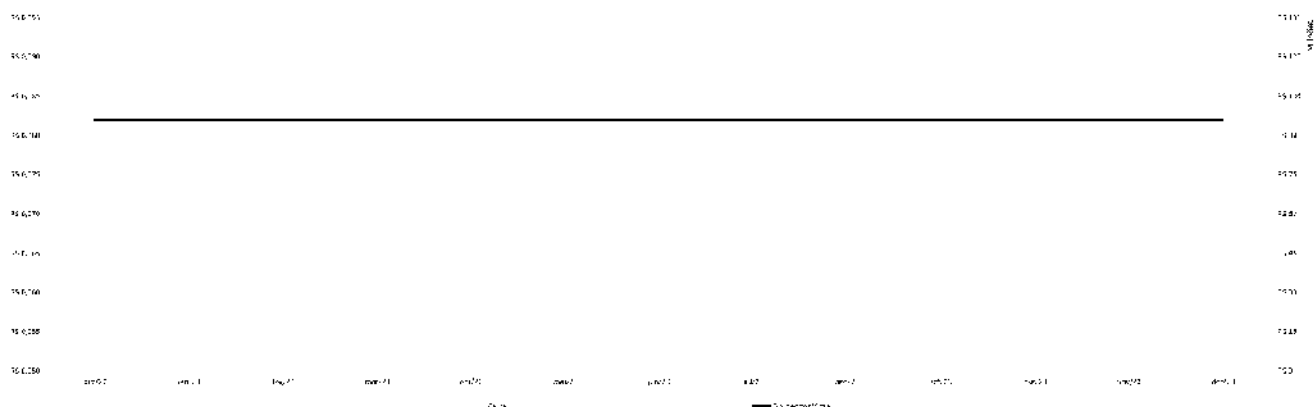


(1) Viabilidade considerando a aquisição de apenas 1 dos ativos alvo e distribuindo R\$ 0,082/cota durante o fluxo de 12 meses;

Dividend Yield Projetado e Evolução Caixa / Cenário ii) – 100% da Oferta⁽¹⁾



Dividend Yield Projetado e Evolução Caixa / Cenário ii) – 50% da Oferta⁽¹⁾



Principais Premissas

Além das premissas supracitadas, foram considerados os pontos a seguir para elaboração da viabilidade apresentada:

- Aquisição de apenas 1 dos imóveis alvo da 4ª emissão ao *cap rate* de 9,75% a.a.;
- Assunção de alavancagem do ativo de aproximadamente 50,65% do valor total de aquisição;
- Pagamento à vista da parcela de *equity* no mês subsequente à liquidação da 4ª emissão;
- Caixa aplicado conforme parâmetros definidos nos itens “Premissas Macroeconômicas” e “Outras Receitas”;

(1) Viabilidade considerando a aquisição de apenas 1 dos ativos alvo e distribuindo R\$ 0,082/cota durante o fluxo de 12 meses;

Ainda, seguem premissas adicionais consideradas na viabilidade:

Quantidade Total De Cotas Emitidas	Preço de Emissão por cota ⁽¹⁾	Montante Total da Oferta	Cenários Captação
11.000.000	R\$ 9,86	R\$ 108.460.000	i) 100% da Oferta Montante Captado - R\$108.460.000,00 ii) 50% da Oferta Montante Captado - R\$54.230.000,00

FORMATO AQUISIÇÃO CENÁRIO I) – 100% DA OFERTA⁽²⁾

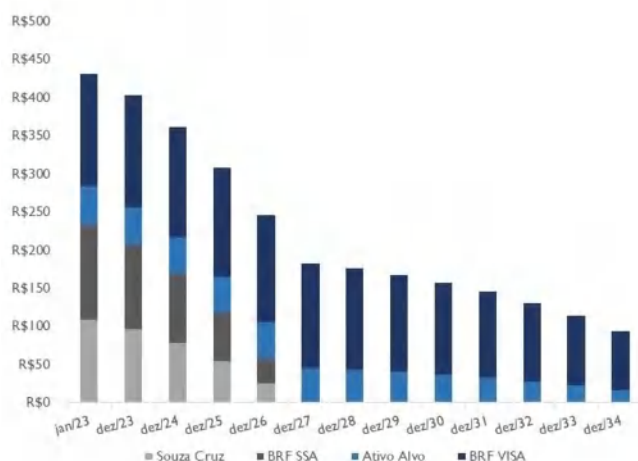
- Forma de Pagamento – à Vista;
- % Cessão dos Recebíveis: 60% do Contrato de Locação
- % Alavancagem GALGI I Após Aquisição: 35,5%⁽³⁾

FORMATO AQUISIÇÃO CENÁRIO II) – 50% DA OFERTA⁽²⁾

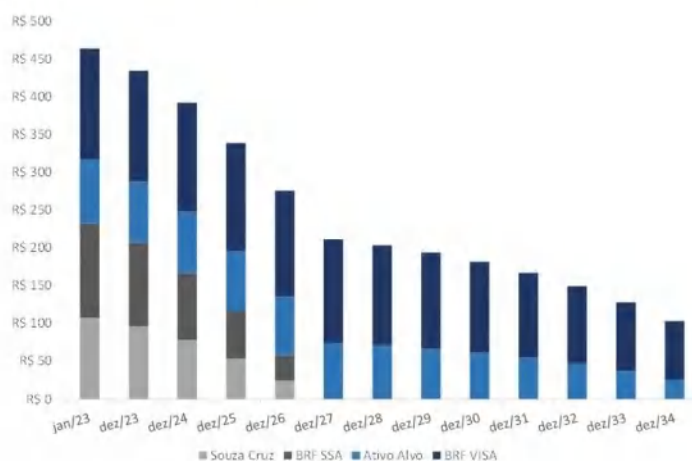
- Forma de Pagamento – à Vista;
- % Cessão dos Recebíveis: 100% do Contrato de Locação
- % Alavancagem GALGI I Após Aquisição: 40%⁽³⁾

PROJEÇÃO DO SALDO DEVEDOR DOS CRIs (R\$ MM)⁽²⁾

Cenário i) – 100% da Oferta



Cenário ii) – 50% da Oferta



Fonte: Guardian Gestora;

(1) Valor Cota antes dos Custos da Emissão;

(2) Viabilidade considerando a aquisição de apenas 1 dos ativos alvo;

(3) Razão entre o passivo e o ativo (imóveis + caixa) do fundo; Fonte:

7.5.1. Outros possíveis acréscimos de resultado.

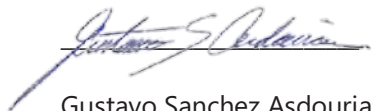
Além do cenário exposto acima, onde a projeção das receitas das locações não considerou movimentações não programadas no portfólio do Fundo, tais quais novos contratos de locação ou renegociação dos contratos atuais, há outras frentes de trabalho por meio das quais é possível gerar ganhos reais no resultado distribuível do Fundo, venda de ativos já detidos pelo Fundo ou novas edificações em terrenos que já pertencem ao Fundo.

7. Conclusões

A Oferta pública de cotas da 4ª Emissão está diretamente ligada ao andamento de negociações que o gestor vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que as mesmas respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 4ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

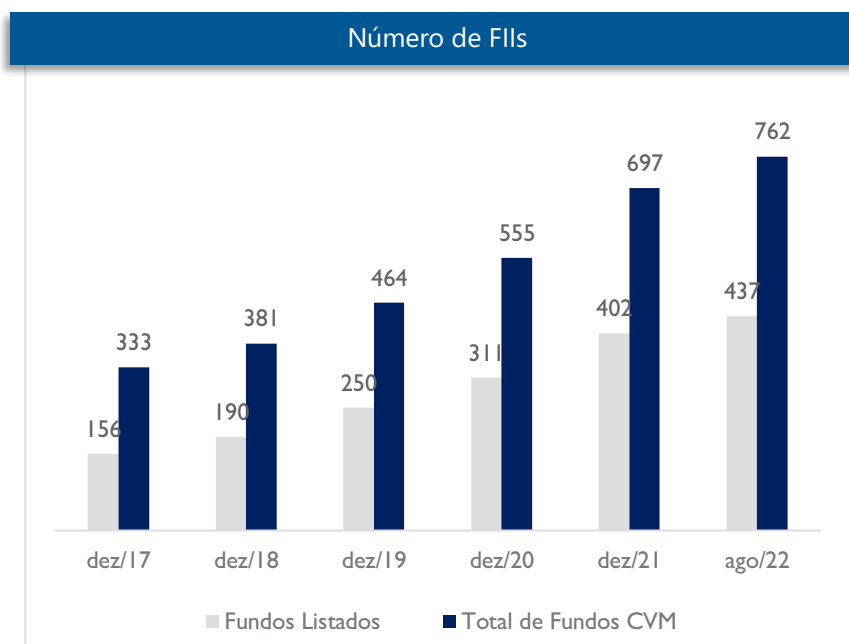


Gustavo Sanchez Asdourian

Diretor

Anexo I ao Estudo de Viabilidade

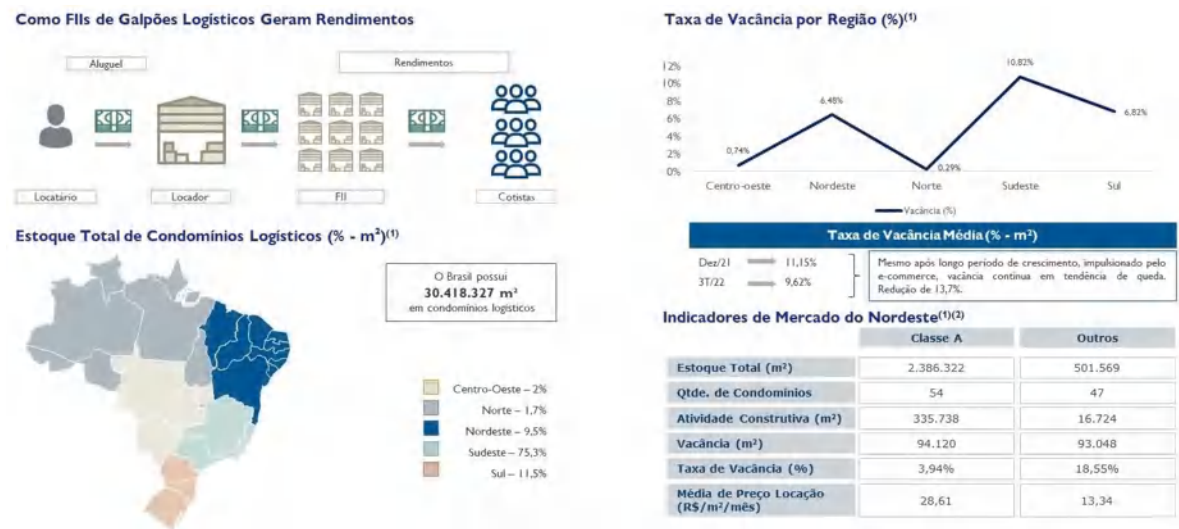
Em relação ao mercado de fundos imobiliários, de acordo com o Boletim Mensal de Fundos Imobiliários da B3 de setembro de 2022, observamos nos gráficos abaixo que o número de FIIs listados foi de 190 em 2018 para 402 em 2021 e 437 em 2022 até agosto. O total de FIIs registrados na CVM foi de 381 em 2018 para 697 em 2019 e 762 em 2022 até agosto. Neste mesmo período é notório também a evolução do número de investidores com posição em custódia em FIIs, com grande destaque para o crescimento ocorrido nos últimos anos.



- (1) Buildings – Out/22
(2) Região do ativo alvo da oferta

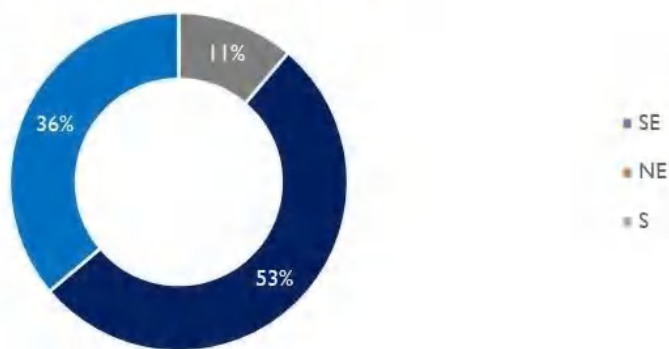
Visão de Mercado

Utilizando como fonte o site www.buildings.com.br, na figura abaixo mostramos um pouco mais de informações sobre o setor de fundos imobiliários de logística. Os fundos imobiliários buscam gerar rendimentos através de locação de seus imóveis para empresas. Também podemos observar queda na vacância por região, bem como o estoque de condomínios logísticos no Brasil. Também destacamos dados do setor no nordeste, região do ativo alvo para aquisição, onde a taxa de vacância para condomínios logísticos da Classe A é de 3,94%.



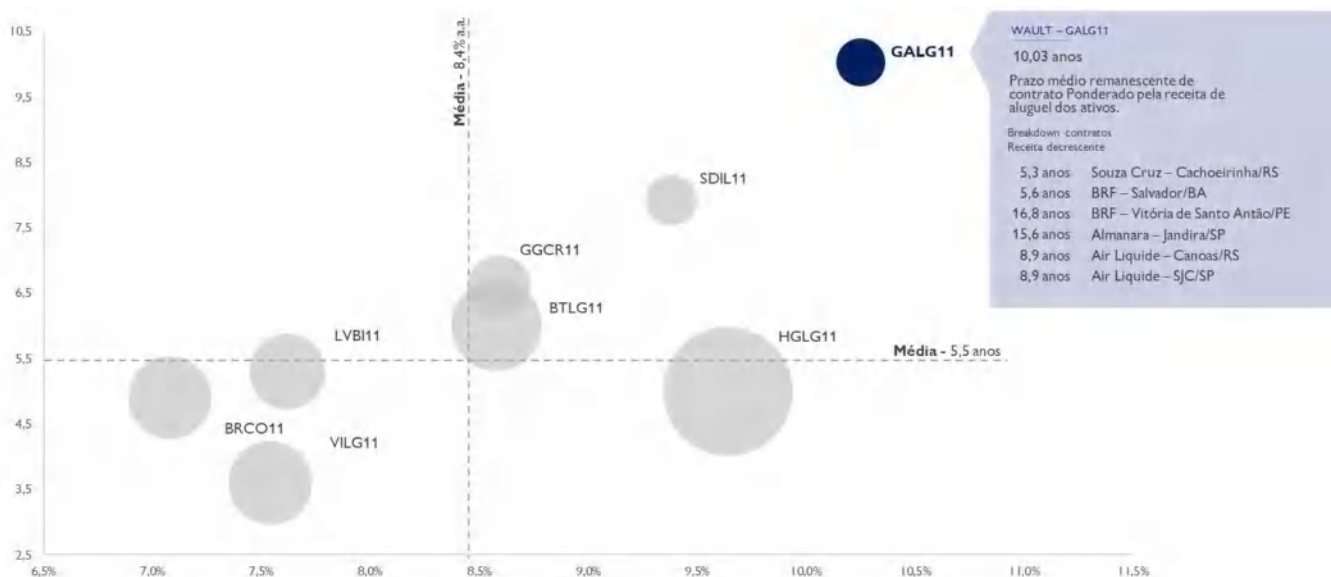
Abaixo percebemos que o FII Guardian possui uma distribuição de sua carteira de imóveis preponderantemente nas regiões Sul e Nordeste. Outros fundos tem uma distribuição de suas carteiras de imóveis com um grau maior de concentração na região Sudeste (fonte: relatórios mensais dos respectivos fundos). Percebemos também que o FII Guardian apresenta uma das melhores relações entre prazos de contrato ponderados pela receita vs o histórico distribuição de dividendos Sudeste (fonte: relatórios mensais dos respectivos fundos). Ainda, vale ressaltar que o contratos de locação do GALG11 são 100% atípicos fornecendo mais segurança e estabilidade nos dividendos do fundo.

Distribuição ABL por Região⁽²⁾

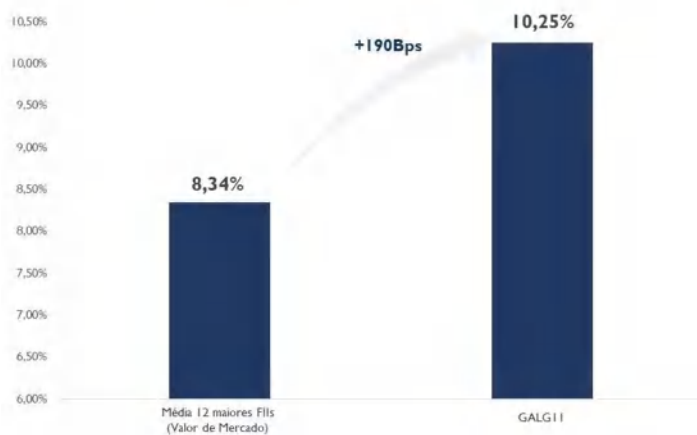


(1) Buildings – Out/22

(2) Região do ativo alvo da oferta



DIVIDEND YIELD DOS ÚLTIMOS 12 MESES⁽¹⁾



PREÇO MERCADO / VALOR PATRIMONIAL MAIORES FIIS DE LOGÍSTICA⁽²⁾

HGLG11	1,13
BTLG11	1,05
LVBI11	0,99
SDIL11	0,99
VILG11	0,97
GALG11	0,95
XPLG11	0,95
HSLG11	0,93
BRCO11	0,92

(1) Fonte: Site Clube FII - www.clubefii.com.br

(2) Fonte: Relatórios Gerenciais do Fundos analisados

(3) Valor de Mercado dos fundos calculado considerando fechamento da cota em 19/10/2022 | Fonte B3

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	CNPJ do Fundo:	37.295.919/0001-60
Data de Funcionamento:	01/10/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRGALGCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	57.485.300,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brltrust.com.br	E-mail:	juridico.fii@brltrust.com.br
Competência:	09/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA	37.414.193/0001-37	Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César	(11) 3078-9787
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON BRASIL	13.045.248/0001-10	Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 Vila Olimpia - 04571-900	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI_20F0719220 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	1.939.816,21	Recurso próprios / emissão de cotas
	CRI_20G0800227_DU2 - TRUE SEC S.A.	Benefícios futuros	2.499.999,76	Recurso próprios / emissão de cotas
	CRI_20G0800227_DU2 - TRUE SEC S.A.	Benefícios futuros	2.343.034,15	Recurso próprios / emissão de cotas
	CRI_21F0211653 - HABITASEC SEC S.A.	Benefícios futuros	107.419,44	Recurso próprios / emissão de cotas
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo No exercício social findo em 30/09/2022, o Fundo, foi apurado o lucro contabil no montante de R\$ 40.580.524,47			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O mercado de galpões logísticos segue aquecido, com altos níveis de atividade construtiva e vacância em declínio. De acordo com os dados da consultoria especializada CBRE, o total inventário de condomínios logísticos no Brasil somava 32.931.900 m2 distribuídos entre 868 condomínios. A taxa de vacância nas regiões onde estão localizados os imóveis são: SUL (7,8%), SUDESTE (11,9%) e NORDESTE (5,6%)			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Considerando que 100% dos contratos são atípicos com reajustes por IPCA, a perspectiva para o próximo períodos é que a receita consolidada se mantenha estável, com permanência dos locatários e que todos contratos sigam sendo reajustados por IPCA, como vêm sendo desde o início dos respectivos contratos de locação.			

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	CRI_20F0719220 - VIRGOSEC	2.022.265,39	SIM	0,00%
	CRI_20G0800227_DU2 - TRUE SEC S.A.	2.090.629,91	SIM	0,00%
	CRI_20G0800227_DU2 - TRUE SEC S.A.	2.266.560,10	SIM	0,00%
	CRI_21F0211653 - HABITASEC SEC S.A.	107.223,37	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). Excepcionalmente nos primeiros 18 (dezoito) meses do Fundo, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo de até R\$ 500.000.000,00 - Taxa de Administração 1,01% a.a. Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00 - Taxa de Administração 0,99% a.a. Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 - Taxa de Administração 0,95% a.a.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	3.013.542,54	0,51%	0,53%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	Idade:	43
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			

	Evento	Descrição				
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	14.004,00	32.814.767,00	57,08%	33,37%	23,71%
	Acima de 5% até 10%	2,00	8.022.778,00	13,96%	0,00%	13,96%
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%	1,00	16.648.060,00	28,96%	0,00%	28,96%
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	www.brltrust.com.br					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos	
5. Fatores de Risco	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Minuta do Pedido de Subscrição



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP

Código ISIN nº BRGALGCTF009

Código de Negociação na B3: GALG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística

Nº

Pedido de subscrição para Investidores (conforme definidos abaixo) ("Pedido de Subscrição") relativo à oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 11.000.000 (onze milhões) de novas cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas") preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 9,21 (nove reais e vinte um centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 4ª (quarta) emissão ("4ª Emissão" ou "Emissão") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA** ("Fundo"), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo a Oferta o montante total de até R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões e trezentos e dez mil reais) ("Montante da Oferta"), o qual poderá ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentado, em virtude do exercício do Lote Adicional.

CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA:

**Autorização e
Constituição**

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do *Instrumento Particular de Constituição do Hanari - Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado pelo Administrador em 27 de maio de 2020.

Em 25 de agosto de 2022, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo aprovou a última versão do regulamento, anexo ao referido instrumento ("Regulamento").

A 4ª Emissão, bem como a presente Oferta foram deliberadas e aprovadas pelo Administrador, por meio *Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística*, celebrado pelo Administrador em 24 de outubro de 2022, nos termos do item 15.6 do Regulamento, por meio do qual foi aprovada a realização da 4ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, o qual foi devidamente registrado em 26 de outubro de 2022, sob o nº 3.757.511, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Montante da Oferta

Inicialmente, até R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões e trezentos e dez mil reais) equivalente a 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Valor de Emissão da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado, em virtude do exercício do Lote Adicional.

Montante Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 6.999.996,03 (seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e três centavos), equivalente a 760.043 (setecentos e sessenta mil e quarenta e três), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM 472.

Quantidade de Novas Cotas da Oferta

Serão emitidas, inicialmente, até 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas, sem prejuízo das Novas Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo) que venham a ser eventualmente emitidas.

Preço por Nova Cota

É o Valor de Emissão da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento,

**Valor de Emissão das
Novas Cotas**

observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

O valor de emissão de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

**Taxa de Distribuição
Primária**

A Taxa de Distribuição Primária que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, em um percentual fixo de 2,809% (dois inteiros e oitocentos e nove milésimos por cento) sobre o Valor de Emissão da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,26 (vinte e seis centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor de Emissão das Novas Cotas previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens "b" a "g" acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item "i" acima, tanto as

despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Investimento Mínimo

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 94,70 (noventa e quatro reais e setenta centavos) por Investidor, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária, considerando o valor unitário de R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alocação e Liquidação da Oferta", na página 65 do Prospecto. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Novas Cotas Adicionais e Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 20.262.000,00 (vinte milhões, duzentos e sessenta e dois mil reais), equivalentes a até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Novas Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação do Período de Subscrição ("Novas Cotas Adicionais").

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início da

Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,191353268, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver Seção “Direito de Preferência” nas páginas 53 a 54 do Prospecto.

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº65.913.436/0001-17.

Participantes Especiais

São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) manifestar sua aceitação em participar da Oferta, mediante celebração de carta convite, disponibilizada no site da B3; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.

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.

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Destinação dos Recursos

Após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 72 do Prospecto), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

Devido a cláusulas de confidencialidade previstas nos instrumentos que

formalizam a potencial aquisição dos Ativos Alvo, as condições das compras e venda dos referidos Ativos Alvo serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Para mais informações a respeito da Destinação dos Recursos, verificar as seções “Destinação dos Recursos” e “Alocação dos Recursos”, nas páginas 56 a 58 do Prospecto.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a: (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a quantidade máxima equivalente a 101.418 (cento e um mil, quatrocentos e dezoito) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição, observado o disposto na Resolução CVM 27, em valor, individual ou agregado, igual ou superior à quantidade de 101.419 (cento e um mil, quatrocentos e dezenove) Nova Cotas, 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 aceitem os riscos inerentes a tal investimento. (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”), observado o Investimento Mínimo.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 61 do Prospecto e da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional” na página 63 do Prospecto.

Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais 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.

No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.

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

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

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, 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, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das

Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e o Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

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

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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.

No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 111 DO PROSPECTO.

Para mais informações sobre a Oferta, favor acessar o *Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da Quarta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística* (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

O INVESTIDOR DEVERÁ REALIZAR A RESERVA DAS NOVAS COTAS MEDIANTE O PREENCHIMENTO DESTES PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, JUNTO A UMA ÚNICA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DO PROSPECTO.

Exceto quando definido diferentemente neste Pedido de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Prospecto.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

1. Nome Completo/Razão Social	2. CPF / CNPJ
3. Nome do representante legal (se houver)	

4. Documento de Identidade		5. Órgão Emissor	
		6. CPF	
QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM SUBSCRITAS			
7. Quantidade de Novas Cotas a serem subscritas		8. Preço por Nova Cota (R\$), já incluso neste valor a Taxa de Distribuição Primária por Nova Cota R\$	
		9. Valor a Pagar (R\$)	
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL			
10. Declaro que, na hipótese de Distribuição Parcial, minha adesão à Oferta das Novas Cotas está condicionada à distribuição, até o encerramento da Oferta:			
(i) (...) do Montante da Oferta; ou			
(ii) (...) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta.			
Para o Subscritor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item "i" ou pelo item "ii" acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas.			
Na hipótese do item "ii" acima, declaro que pretendo receber:			
(I) (...) a totalidade das Novas Cotas indicadas por mim neste Pedido de Subscrição; ou			
(II) (...) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta.			
Para o Subscritor que não fez a indicação acima mencionada, presumir-se-á o interesse em optar pela hipótese prevista no item "I" acima.			
10.1. Entende-se por "Novas Cotas efetivamente distribuídas" todas as Novas Cotas objeto de subscrição, inclusive aquelas sujeitas às condições previstas acima.			
FORMAS DE PAGAMENTO			
11. Não há necessidade de depósito do valor do investimento no ato do preenchimento deste Pedido de Subscrição			
12. ☐ Débito em conta corrente	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente
13. ☐ TED em conta corrente	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente

quantidade de Novas Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores o Investimento Mínimo.

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, neste Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido neste Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação do Período de Subscrição. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor;
- (vi) Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais 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; e
- (vii) No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os

Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.

- 7.** Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.
- 8.** Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso o Subscritor tenha preenchido o campo 31 acima, indicando sua qualidade de Pessoa Vinculada à Oferta, na eventualidade de, após a conclusão do Procedimento Alocação de Ordens, haver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas ofertadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, este Pedido de Subscrição será cancelado pela Instituição Participante da Oferta.
- 9.** Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e o Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição. Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas. A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos

Pedido de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedido de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

10. Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, 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, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

11. 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 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 Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

12. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta. 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.

13. 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.

14. 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 às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

15. 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 Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

16. 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 Subscrição 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência, ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

17. 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, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, 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 do Direito de Preferência, ou da Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

- 18.** Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
- 19.** O Subscritor declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar Pedidos de Subscrição perante mais de uma Instituição Participante da Oferta. Caso tal pedido já tenha sido efetuado em outra Instituição Participante da Oferta, este Pedido de Subscrição será cancelado, de modo que prevalecerá o primeiro Pedido de Subscrição realizado.
- 20.** A subscrição das Novas Cotas, nos termos deste Pedido de Subscrição, será formalizada mediante o pagamento do valor de acordo com o item 23 acima.
- 21.** Adicionalmente, os Investidores deverão, neste ato, celebrar, inclusive, o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco"), sob pena de cancelamento de seu Pedido de Subscrição, a critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder. O Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco contará com condição suspensiva, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), cuja eficácia ocorrerá somente se a ordem do respectivo Investidor for devidamente acatada. De tal forma, caso a ordem realizada por meio do Pedido de Subscrição não for acatada, o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco será resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil.
- 22. O Subscritor declara ter conhecimento dos termos e condições do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, conforme aplicável, e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia dos documentos assinados ao Subscritor, conforme o caso.**
- 23. O Subscritor declara que obteve cópia do Prospecto e tem conhecimento integral dos termos e condições dos documentos da Oferta, incluindo, mas não limitando, o Regulamento e o Prospecto. Tem conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, inclusive por meio eletrônico, nos websites:**

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP

Website: www.brtrust.com.br (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "FII GUARDIAN LOGÍSTICA" e, então, clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início" ou Anúncio de Encerramento").

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, São Paulo - SP

Website: <https://www.guide.com.br> Para acesso ao Prospecto, consulte: <https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundo Imobiliário", selecionar "Em andamento", localizar "GALG11 - FII Guardian Logística" e clicar em "+", localizar e clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Prospecto, neste *síte* acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2022 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística", e, então, localizar o "Prospecto".

Para acessar o Anúncio de Início, neste *website* acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2022 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística", e, então, localizar o "Anúncio de Início".

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: https://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Prospecto, neste *síte* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística" e, então, localizar o "Prospecto".

Para acessar o Anúncio de Início, neste *síte* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística" e, então, localizar o "Anúncio de Início".

24. O Subscritor declara sob as penas da lei que possui poderes necessários para outorgar os poderes outorgados nos termos da Cláusula 22 acima.

25. A integralização das Novas Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da 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.

26. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM 400, o presente Pedido de Subscrição é irrevogável e irretratável, observados os termos e condições aqui dispostos, exceto pelo disposto acima.

27. Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em formato eletrônico.

28. Declaro para todos os fins que (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento; e (ii) obtive uma cópia do Prospecto e do Regulamento, estando ciente de

29. Carimbo e assinatura da Instituição Participante da Oferta.

seu inteiro teor, especialmente a seção "Fatores de Risco".

Local

Data

**SUBSCRITOR OU
REPRESENTANTE LEGAL**

Local

Data

INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E DE CIÊNCIA DE RISCOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA
CNPJ/ME 37.295.919/0001-60

Identificação do Investidor:

Nome completo / Razão Denominação Social: [•]			Telefone: [•]
Endereço: [•]	Complemento: [•]	CEP: [•]	Cidade/UF/País: [•]

Informações Adicionais para Pessoas Físicas

Nacionalidade: [•]	Data de nascimento: [•]	Estado civil: [•]	Profissão: [•]
Cédula de identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF / CNPJ: [•]	E-mail: [•]

Informações Adicionais para Pessoas Jurídicas

Representantes legais: [•]		Telefone do representante legal: [•]	
Cédula de identidade do representante legal: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF do representante legal: [•]	E-mail do representante legal: [•]
Procurador (conforme aplicável): [•]			Telefone: [•]
Nacionalidade do procurador: [•]	Data de nascimento do procurador: [•]	Estado civil do procurador: [•]	Profissão do procurador: [•]
Cédula de identidade do procurador: [•]	Órgão emissor: [•]	CPF do procurador: [•]	E-mail do procurador: [•]

O investidor, acima qualificado ("Investidor"), na qualidade de subscritor de cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Cotista" e "Fundo", respectivamente), conforme versão vigente de seu Regulamento, datado de 25 de agosto de 2022 ("Regulamento"), administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), vem pelo presente Termo de Adesão ao

Regulamento e de Ciência de Risco do Fundo ("Termo de Adesão ao Regulamento e de Ciência de Risco") declarar que:

- a. recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão ao Regulamento e de Ciência de Risco, e teve acesso e tomou conhecimento integral do Regulamento e do Prospecto (conforme definido abaixo), estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, inclusive com os objetivos do Fundo, sua política de investimento, a composição da sua carteira, a Taxa de Administração, Taxa de Consultoria Imobiliária e Taxa de Performance, e demais taxas previstas no Regulamento e no Prospecto, devidas pelo Fundo, e os riscos associados ao seu investimento no Fundo, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;
- b. tem ciência de que, no exercício de suas atividades, o Administrador e o Gestor têm poderes para praticar todos os atos necessários à administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, observando o disposto no Regulamento e na legislação vigente, podendo definir como atuar dentro das possibilidades e do mercado;
- c. tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
- d. os recursos que serão utilizados na integralização de suas Novas Cotas são de origem lícita, podendo ser a qualquer momento comprovada, não sendo, portanto, oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida, e combate ao terrorismo;
- e. os investimentos no Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo e/ou seus Cotistas;
- f. tem ciência de que a existência de rentabilidade passada do Fundo, bem como de outros fundos de investimento imobiliários no passado, inclusive os administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, não constitui garantia de rentabilidade futura;
- g. fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação legal, tributária e financeira independentes sobre o Fundo, declarando que o investimento nas Novas Cotas do Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil de risco e à sua situação financeira;

- h. tem ciência de que a concessão de registro da Oferta das Novas Cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou do Administrador, do Gestor e demais prestadores de serviços do Fundo, de sua política de investimentos, dos ativos que constituirão seu objeto ou, ainda, das Novas Cotas a serem distribuídas;
- i. tem ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, perdas que podem ser superiores ao capital aplicado, com a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;
- j. está ciente de que os recursos a serem investidos no Fundo deverão ser integralizados na forma permitida pelo Regulamento e estabelecida no respectivo Pedido de Subscrição;
- k. tem conhecimento dos critérios para o cálculo e cobrança da Taxa de Administração, da Taxa de Consultoria Imobiliária e da Taxa de Performance, descritos no Regulamento;
- l. tem amplo e total conhecimento de todas as normas que regerão a atuação do Fundo, em particular no que se refere à sua política de investimento e aos riscos inerentes ao tipo de investimento que decide realizar;
- m. estar ciente da contratação da **GUARDIAN GESTORA LTDA.** (atual denominação da Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria S.A.), sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, 1.553, conjunto 81, Pinheiros, CEP 05.419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, para exercer as atividades de Gestor do Fundo; e
- n. tem ciência dos riscos envolvidos no investimento em Cotas do Fundo, conforme descritos na seção de “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 93 a 112, em especial, os seguintes fatores de risco:

(i) Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de

capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, 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 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.

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 102 do Prospecto.

(ii) *Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas*

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 em hipótese alguma. 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 Novas 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 poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

(iii) *Risco de Conflito de Interesses*

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação

prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

(iv) Risco de Desempenho Passado

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

(v) Riscos Tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento, no Pedido de Subscrição, no "*Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da Quarta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística*" ("Prospecto").

[LOCAL], [DATA].

[NOME DO INVESTIDOR]	
Por:	Por:
Cargo:	Cargo:



PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

LUZ CAPITAL MARKETS